

## ACTA

### ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL PROYECTO PIEDRA ROJA

En Colina de Chile a 19 de enero de 2021, siendo las 18:00 horas, en la Casa Club de Hacienda Chicureo, ubicada en avda. Chicureo s/n Comuna de Colina, se llevó a efecto la Asamblea Extraordinaria de Propietarios del Proyecto Piedra Roja.

#### **1.- Asistencia.**

**1.1** Asistieron a la Asamblea propietarios y/o sus representantes, y presidentes de los Comités de Administración de Condominios, que representaban el 90,28% por ciento del total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja, conforme al siguiente detalle y la hoja de asistencia firmada que se entiende formar parte integrante de la presente acta.

a) Don Hugo Tilly Ebensperger, Presidente del Comité de Administración del Condominio La Fuente, y, a su vez, en representación de los condominios Aguas Claras, Agua Piedra, Alkura, Casas de Hacienda, Edificios de Hacienda, El Sendero, Las Bandadas, El Refugio, Los Bosques, Los Candiles, Los Maderos, Los Montes, Los Ríos I, Los Ríos II, Los Robles, Montepiedra y San Anselmo;

b) Don Jacques Karahanian, Presidente del Comité de Administración del Condominio Las Flores;

c) Don Italo Celle Crichton en representación del Centro Comercial Espacio Urbano (Confuturo);

d) Don Marcelo Romero en representación de American Products Chile S.A. (Federal Seguridad Móvil S.A.)

e) Doña Enghuer González Cáceres en representación de Inmobiliaria CLC S.A; y

f) Don Cristián Cominetti Zárate en representación de Chicureo Comercial SpA y Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

**1.2** Se encontraba presente doña Claudia Anwandter Rodríguez, en representación del administrador del Proyecto, la sociedad Administradora San Cristóbal Limitada, y los miembros del Comité de Administración señores Cristián Cominetti Zárate, Italo Celle Crichton y Hugo Tilly Ebensperger.

#### **2.- Presidente y Secretario.**

Presidió la reunión don Cristián Cominetti Zárate en su carácter de Presidente del Comité de Administración del Proyecto Piedra Roja, quién designó como Secretaria de la Asamblea a la abogada doña Valentina Rosenthal Adriasola.

#### **3.- Notario Público.**

También se dejó constancia que se encontraba presente en la reunión doña Gilda Miranda Córdova, Notario Titular de la Notaría de Lampa, quien asistió como ministro de fe a todo su desarrollo.



#### **4.- Formalidades previas.**

Se dejó constancia que, en conformidad a lo dispuesto en el Reglamento General del Proyecto, mediante comunicación escrita despachada con fecha 31 de diciembre de 2020, se citó a la presente Asamblea indicándose en dicha citación, las materias de la convocatoria.

#### **5.- Calificación de Poderes.**

Se dejó constancia de los poderes de los propietarios que concurren representados, así como los de los respectivos Presidentes de los Comités de Administración, fueron aprobados por la Asamblea.

#### **6.- 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 materias que se detallan a continuación y que son el resultado del trabajo realizado por un comité cuyos miembros son los señores Alejandro Dlugoszewski, Ximena Cifuentes, Hugo Tilly, María Teresa Anguita y Adrian Calabuig, Presidentes de los Comités de Administración de los Condominios Casas de Hacienda, Las Bandadas, La Fuente, San Anselmo y Los Bosques, respectivamente; don Italo Celle, en representación de Espacio Urbano y don Federico Pirisi, en representación del Condominio Alkura. A estos miembros se sumaron dos representantes de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., doña Silvia Torres y don Cristian Cominetti Zárate, quienes luego de varias sesiones de trabajo acordaron proponer una serie de mejoras a la actual regulación del Reglamento de Piedra Roja, dentro de las que se encuentran las siguientes:

#### **A) Modificaciones al Reglamento General del Proyecto Piedra Roja, en sus artículos permanentes:**

A.1) Modificar el Artículo Décimo Noveno número Cuatro), en el sentido de permitir explícitamente la asistencia a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias a través de medios tecnológicos.

A.2) Complementar el Artículo Vigésimo Tercero, en el sentido de incorporar como función y facultad del Comité de Administración, el celebrar convenios de aporte con colegios, jardines infantiles, condominios o equipamientos, o cualquier organización, que se encuentre en sectores aledaños del Proyecto Piedra Roja.

#### **B) Modificaciones al Reglamento General del Proyecto Piedra Roja, en sus artículos transitorios:**

B.1) Modificar el Artículo Primero Transitorio estableciendo que el administrador del Proyecto Piedra Roja será designado por la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.

B.2) Eliminar el Artículo Segundo Transitorio e incorporarlo como Artículo Trigésimo Noveno permanente, modificándolo en cuanto a precisar la oportunidad en que se devengará y comenzará a hacerse exigible la obligación de pago de los gastos comunes.

B.3) Modificar el Artículo Tercero Transitorio, que pasa a ser Segundo Transitorio, en lo relativo a la elección de los miembros del Comité de Administración durante el período comprendido entre la próxima Asamblea de Propietarios que se realice y hasta el 31 de diciembre de 2025.

B.4) Modificar los apoderados designados en el Artículo Cuarto Transitorio.

B.5) Eliminar el Artículo Quinto Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo permanente.

B.6) Eliminar el Artículo Sexto Transitorio e incorporarlo al final del Artículo Trigésimo Quinto permanente, relativo quórum especiales necesarios para (i) modificar determinados artículos del Reglamento, cuya mención deberá adecuarse a la nueva numeración de los mismos; y (ii) para acordar la remoción de uno o más miembros del Comité de Administración.

B.7) Modificar el Artículo Séptimo Transitorio, que pasa a ser Tercero Transitorio, estableciendo un nuevo régimen transitorio de pago de los gastos comunes para el período comprendido entre la próxima Asamblea de Propietarios y el 31 de diciembre de 2025.

B.8) Eliminar el Artículo Octavo Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo Primero permanente, mejorando la redacción del mismo.

B.9) Modificar el Artículo Noveno Transitorio, que pasa a ser Quinto Transitorio, estableciendo un nuevo régimen transitorio para la determinación del quórum de constitución y acuerdos de las Asambleas de Copropietarios.

B.10) Modificar el Artículo Décimo Transitorio, que pasa a ser Sexto Transitorio, estableciendo un nuevo período de vigencia para el mismo.

B.11) Modificar el Artículo Décimo Primero Transitorio, que pasa a ser Séptimo Transitorio, estableciendo un nuevo período de vigencia para el mismo.

B.12) Eliminar el Artículo Décimo Segundo Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo Segundo permanente, adecuando la redacción del mismo.

B.13) Eliminar el Artículo Décimo Tercero Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo Tercero permanente.

**C) Aprobación de un texto refundido de las disposiciones del Reglamento General del Proyecto.**

**D) Adoptar los demás acuerdos complementarios para tramitar las modificaciones al Reglamento General del Proyecto y su texto refundido.**

#### **7.- Apertura y Quórum.**

Luego, el Presidente manifestó que estando presentes o representados en la sala, propietarios que correspondían al 90,28% 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.

**A) Modificaciones al Reglamento General del Proyecto Piedra Roja, en sus artículos permanentes:**

**A.1) Modificar el Artículo Décimo Noveno número Cuatro), en el sentido de permitir explícitamente la asistencia a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias a través de medios tecnológicos.**



Se propone modificar el número Cuatro) del Artículo Décimo Noveno del Reglamento, a fin de explicitar la facultad del Comité de Administración de disponer que las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias puedan realizarse con la asistencia de los convocados a través de medios tecnológicos.

Al efecto, el Presidente propone sustituir el actual número Cuatro) del Artículo Décimo Noveno, por el siguiente: *"Cuatro) La Asamblea se reunirá preferentemente en el PROYECTO o en el lugar que indique el Comité de Administración o el árbitro en subsidio, en horarios en los que se garantice la concurrencia de los residentes, esto es, de Lunes a Viernes entre ocho y diez de la mañana, o entre las dieciocho y las veintiún horas, o el día Sábado, durante la mañana. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Administración podrá acordar la realización de la Asamblea a través de medios tecnológicos, pudiendo asistir la totalidad de los convocados a través de estos medios, sin necesidad que se encuentren reunidos en un lugar determinado, siempre que dichos medios permitan estar comunicados simultánea y permanentemente y permitan su participación junto con mecanismos de votación a distancia, y siempre que dichos sistemas garanticen debidamente la identidad de tales asistentes, o de sus apoderados en su caso, y que cautelen el principio de simultaneidad o secreto de las votaciones se efectúen en tales Asambleas."*

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea la modificación del número Cuatro del Artículo Décimo Noveno, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente.

**A.2) Complementar el Artículo Vigésimo Tercero, en el sentido de incorporar como función y facultad del Comité de Administración, el celebrar convenios de aporte con colegios, jardines infantiles, condominios o equipamientos, o cualquier organización, que se encuentre en sectores aledaños del Proyecto Piedra Roja,**

Se propone complementar el Artículo Vigésimo Tercero, en el sentido de incorporar como función y facultad del Comité de Administración, el celebrar convenios de aporte con colegios, jardines infantiles, condominios o equipamientos, o cualquier organización, que se encuentre en sectores aledaños del Proyecto Piedra Roja, o que sea cercano en ubicación con el Barrio y tengan intereses similares a los de los propietarios o dueños de macrolotes, sitios o equipamientos del Proyecto Piedra Roja.

Para lo anterior, el Presidente propuso agregar al final del actual Artículo Vigésimo Tercero del Reglamento, la siguiente función y facultad: *"h) Celebrar convenios de aporte con colegios, jardines infantiles, condominios o equipamientos, o cualquier organización, que se encuentre en sectores aledaños del Proyecto Piedra Roja, o que sea cercano en ubicación con el Barrio y tengan intereses similares a los de los propietarios o dueños de macrolotes, sitios o equipamientos del Proyecto Piedra Roja, para que, mediante un aporte en dinero a la comunidad del Proyecto Piedra Roja conforme al presente Reglamento, éstos puedan hacer uso de alguno de los Bienes Comunes del Proyecto indicados en el Artículo Octavo del presente Reglamento, o puedan recibir servicios de aquellos que en el presente Reglamento se denominan como comunes, ya sea en seguridad, en áreas verdes, asesorías o gestiones en materias de interés de la comunidad que se estimen como necesarias, como el transporte. Previo a la celebración de cualquier convenio, habrá que considerar la ampliación de los servicios con el prestador respectivo, modificando o ampliando dicho contrato."*

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea la complementación del Artículo Vigésimo Tercero, mediante la incorporación de la función y facultad señalada en la letra h) recién expuesta, con el voto favorable del propietarios que correspondían al 89,91% del



total de lotes habitacionales y comerciales del Proyecto Piedra Roja, acordó aprobarla en los términos propuestos por el Presidente.

**B) Modificaciones al Reglamento General del Proyecto Piedra Roja, en sus artículos transitorios:**

**B.1) Modificar el Artículo Primero Transitorio estableciendo que el administrador del Proyecto Piedra Roja será designado por la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A.**

A fin de dar continuidad a la Administración del Proyecto, se propone que la designación del Administrador del Proyecto será efectuada por Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. De la designación se dejará constancia en un acta del Comité de Administración.

En dicho sentido, el Presidente propuso sustituir el actual Artículo Primero Transitorio, por el siguiente: *"ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: El Administrador del Proyecto será designado libremente por la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. o su sucesora legal, de lo cual se dejará constancia en el Acta de la Sesión del Comité de Administración, en el que se informe su designación."*

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea la designación del Administrador por la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y la sustitución del Artículo Primero Transitorio por el expuesto, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente.

**B.2) Eliminar el Artículo Segundo Transitorio e incorporarlo como Artículo Trigésimo Noveno permanente, modificándolo en cuanto a precisar la oportunidad en que se devengará y comenzará a hacerse exigible la obligación de pago de los gastos comunes.**

El Presidente señaló que, para mayor claridad en el cobro de los gastos comunes a nuevos propietarios del Proyecto, propone una nueva redacción al Artículo Segundo Transitorio, precisando el momento a partir del cual se devenga y hace exigible la obligación de pago de los gastos comunes, y que éste se incorpore como Artículo Trigésimo Noveno permanente, en los siguientes términos: *"ARTICULO TRIGÉSIMO NOVENO: La obligación de pago de las expensas o gastos comunes que se regulan en el presente Reglamento, se devengará y hará exigible a cada propietario a contar del primer día del mes siguiente de la recepción final de la unidad habitacional o de equipamiento, o aquella en que, tratándose de sitios habitacionales, se acojan a copropiedad inmobiliaria o sea recibido el loteo del que formen parte, según los casos. La fecha del certificado de recepción final, de copropiedad inmobiliaria o recepción de loteo, será la que define que a partir del mes calendario siguiente deben pagar los gastos comunes unidades habitacionales, sitios o de equipamiento."*

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea el nuevo texto del Artículo Segundo Transitorio y su incorporación como Artículo Trigésimo Noveno permanente del Reglamento, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos expuestos por el Presidente.

**B.3) Modificar el Artículo Tercero Transitorio, que pasa a ser Segundo Transitorio, en lo relativo a la elección de los miembros del Comité de Administración, durante el período comprendido entre la próxima Asamblea de Propietarios que se realice y hasta el 31 de diciembre de 2025.**

El Presidente propuso a la Asamblea que, a contar de la próxima Asamblea de Propietarios que se realice y hasta el día 31 de diciembre de 2025, dos miembros del Comité de



Administración sean elegidos de entre las dos más altas mayorías de aquellas personas mayores de edad que proponga la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., y los restantes tres miembros, sean personas mayores de edad propietarios de algún sitio o lote del Proyecto, elegidos de entre las tres más altas mayorías de aquellas que en la Asamblea de Copropietarios propongan los propietarios presentes o representados, excluidos Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. o sus sociedades filiales.

En razón de lo expuesto, propuso a la Asamblea modificar el Artículo Tercero Transitorio en los siguientes términos, pasando a ser el Artículo Segundo Transitorio: *"ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO: A contar de la próxima Asamblea de Propietarios que se realice y hasta el 31 de diciembre de 2025, los cinco miembros del Comité de Administración serán elegidos por las Asambleas de Copropietarios de la siguiente forma: a) dos miembros deberán elegirse de entre las dos 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. En caso que Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. o su sucesora legal, sólo proponga como miembros del Comité de Administración dos personas con las características señaladas, se omitirá la votación, y las personas propuestas pasarán a integrar el Comité de Administración por el período que corresponda; y, b) los restantes tres miembros, deberán ser personas mayores de edad propietarios de algún sitio o lote del Proyecto, y se elegirán de entre las tres 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. La votación será secreta y los votos de cada lote o unidad acogida a copropiedad inmobiliaria se podrán distribuir en distintos candidatos. De dicha votación resultarán electos las personas que cuenten con las tres más altas mayorías en primera votación. En caso de empate, se repetirá la votación entre quienes obtengan la misma cantidad de votos, votación que deberá también ser secreta, salvo que la misma Asamblea acuerde un sistema distinto de votación. El Presidente del Comité de Administración deberá ser electo por la mayoría de sus miembros. 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, e Italo Celle Crichton, como representantes de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y a los señores Hugo Tilly Ebensperger, Adrián Calbuig Orsi y Ximena Cifuentes Martínez como representantes de los restantes propietarios."*

**Acuerdo:** Luego de un breve intercambio de opiniones, la Asamblea acordó por la unanimidad de los presentes, aprobar la modificación del Artículo Tercero Transitorio y que éste pase a ser el Artículo Segundo Transitorio del Reglamento, en los términos expuestos por el Presidente.

#### **B.4) Modificar los apoderados designados en el Artículo Cuarto Transitorio.**

Se propone a la Asamblea, actualizar los apoderados mencionados en el Artículo Cuarto Transitorio, designando a este efecto a don Alejandro Vicari Vicari y doña Valentina Rosenthal Adriasola, para que, actuando uno cualquiera de ellos con uno cualquiera de los señores Juan Eduardo Bauzá Ramsay y/o Cristián Cominetti Zárate puedan ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar este Reglamento, o con relación a la individualización de los bienes raíces que en él se mencionan o las servidumbres que se constituyen o dar cumplimiento a cualquier otro requisito que fuere necesario para inscribir adecuadamente el mismo.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se propone sustituir el Artículo Cuarto Transitorio por el siguiente: *"ARTICULO CUARTO TRANSITORIO: Los comparecientes a esta escritura,*

*confieren poder suficiente a don Alejandro Vicari Vicari y a doña Valentina Rosenthal Adriasola, para que actuando uno cualquiera de ellos conjuntamente con uno cualquiera de los señores Juan Eduardo Bauza y Cristián Cominetti Zárata, puedan ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar la escritura a la que se reduzca la presente acta, 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."*

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea el nuevo texto del Artículo Cuarto Transitorio, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos expuestos.

**B.5) Eliminar el Artículo Quinto Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo permanente.**

Luego de dar lectura al actual Artículo Quinto Transitorio, el Presidente propuso a la Asamblea la eliminación de este último y su incorporación como Artículo Cuadragésimo permanente del Reglamento, por regular materias que constituyen situaciones permanentes que se dan dentro del Proyecto.

**Acuerdo:** La Asamblea aprobó por la unanimidad de los presentes, la eliminación del Artículo Quinto Transitorio y la incorporación de éste como Artículo Cuadragésimo permanente del Reglamento.

**B.6) Eliminar el Artículo Sexto Transitorio e incorporarlo al final del Artículo Trigésimo Quinto permanente, relativo a quórum especiales necesarios para: (i) modificar determinados artículos del Reglamento, cuya mención deberá adecuarse a la nueva numeración de los mismos; y (ii) para acordar la remoción de uno o más miembros del Comité de Administración.**

A continuación, el Presidente expuso a la Asamblea la conveniencia de eliminar el Artículo Sexto Transitorio del Reglamento, relativo al quórum necesario para efectuar modificaciones al Reglamento que digan relación con los actuales artículos cuarto, sexto, noveno, duodécimo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo sexto, décimo noveno, vigésimo primero, vigésimo tercero, vigésimo cuarto, vigésimo quinto, vigésimo octavo, y trigésimo primero permanentes y/o cualquiera de los artículos transitorios, e incorporar lo en él señalado al final del Artículo Trigésimo Quinto permanente, adecuando la referencia a los artículos que en él se mencionan a la nueva numeración de los mismos.

En razón de lo expuesto, el Presidente propuso agregar al final del Artículo Trigésimo Quinto permanente, lo siguiente: *"ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: (...) Las modificaciones que se realicen al Reglamento de Piedra Roja, en lo referido a cualquiera de los artículos permanentes números cuarto, sexto, noveno, duodécimo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo sexto, décimo noveno, vigésimo primero, vigésimo tercero, vigésimo cuarto, vigésimo quinto, vigésimo octavo, trigésimo primero, trigésimo quinto, trigésimo noveno al cuadragésimo tercero y/o cualquiera de los artículos transitorios, sólo podrán tratarse en Asamblea Extraordinaria de Propietarios citada especialmente al efecto y siempre que cuenten con la asistencia de propietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento*

de los derechos en el Proyecto; y cuyos acuerdos sean adoptados con el voto favorable del ochenta por ciento de los derechos asistentes. Dichas Asambleas deberán contar con la presencia de un Notario público que lo certifique.”

**Acuerdo:** Habida consideración de lo expuesto por el Presidente, la Asamblea aprobó por la unanimidad de los presentes, la eliminación del Artículo Sexto Transitorio y la incorporación de éste al final del Artículo Trigésimo Quinto permanente en los términos expuestos precedentemente.

**B.7) Modificar el Artículo Séptimo Transitorio, que pasa a ser Tercero Transitorio, estableciendo un nuevo régimen transitorio de pago de los gastos comunes para el período comprendido entre la próxima Asamblea de Propietarios y el 31 de diciembre de 2025.**

Se expuso a la Asamblea que, habida consideración del término de la vigencia del actual Artículo Séptimo Transitorio que regulaba el régimen especial de pago de los gastos comunes, se hacía necesario establecer un nuevo régimen transitorio para el período comprendido entre la próxima Asamblea de Propietarios y el 31 de diciembre de 2025, proponiendo al efecto el siguiente nuevo texto del Artículo Tercero Transitorio: “**ARTÍCULO TERCERO 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, 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 que conforman los condominios Las Bandadas de Piedra Roja, Los Bosques de Piedra Roja, Las Flores de Piedra Roja, El Refugio de Piedra Roja, Condominio Los Ríos de Piedra Roja, Los Portones de Piedra Roja, Casas de Hacienda, Canquén, Candiles, La Fuente, El Sendero, Los Maderos, Montepiedra, Canquen Norte, Alkura, Terrazas, Aguas Claras, Los Robles, Los Montes, Edificios de Hacienda, San Anselmo, Agua Piedra y Alquinta o Alkura II, pagarán mensualmente, desde el 1° de enero de 2021 al 31 de diciembre 2025, el equivalente en pesos a cero coma cinco unidades de fomento por cada unidad. b) Las unidades habitacionales, sea que consistan en casas o departamentos, que se reciban municipalmente desde el 1° de enero de 2021 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 mensualmente, desde la fecha de su recepción municipal y hasta el 31 de diciembre de 2025, el equivalente en pesos a cero coma setenta y cinco unidades de fomento por cada unidad, salvo que se encuentren en alguno de los condominios indicados en la letra a), que pagarán durante todo este período cada mes el equivalente a cero coma cinco unidades de fomento por cada unidad. c) Los sitios o lotes sin unidades habitacionales que fueren el resultado de algún proceso de loteo o que formaren parte de Condominios acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria y que se desarrollen en lotes o macrolotes del Proyecto, que se reciban municipalmente desde el 1° de enero de 2021 en adelante, pagarán mensualmente, desde la fecha de su recepción municipal y hasta el 31 de diciembre de 2025, el equivalente en pesos a cero coma setenta y cinco unidades de fomento por cada unidad, sitio o lote. 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 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, a un régimen especial de contribución a los gastos comunes, conforme al cual cada lote o unidad comercial o de equipamiento pagarán mensualmente 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, y a equipamientos de seguridad privada centro de eventos, restaurantes y similares, se les aplicará un factor igual a 30. **b)** Lotes o unidades destinados a equipamientos deportivos, y culturales, se les aplicará un factor igual a 15. **c)** Lotes o unidades destinados a salud, incluyendo clínicas o centros médicos dependientes de Clínicas u Hospitales, se les aplicará entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2022 un factor igual a 15 y entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2025. un factor igual a 30. **d)** 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 0. Los lotes o unidades comerciales o de equipamiento, deberán contribuir a los 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 para los lotes o unidades destinados a equipamientos educacionales.** Los lotes o unidades destinados a equipamientos educacionales, tales como colegios, jardines infantiles y universidades, entre otros, por el período comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, deberán pagar por concepto de gasto común por cada sitio o lote, la cantidad anual del equivalente en pesos a 12 unidades de fomento. La contribución de estos lotes a los gastos comunes les será exigible a contar de la fecha de su recepción municipal o de aquella de inicio de sus actividades, si esta ocurre primero. **Cinco) 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 31 de diciembre de 2025, 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 anualmente un monto equivalente en pesos que se describe a continuación: **a)** un aporte en dinero efectivo por el equivalente en pesos a dos mil cuatrocientas Unidades de Fomento anuales que aportará mediante pagos mensuales, iguales y sucesivos por el equivalente en pesos a doscientas Unidades de Fomento. **b)** el aporte de servicios de administración que la Asamblea de Propietarios avalúa de común acuerdo en el equivalente en pesos a dos mil seiscientas Unidades de Fomento anual y que comprende, los servicios de administración prestados a la comunidad Proyecto Piedra Roja, cuyo detalle se encuentra en Anexo que se protocoliza conjuntamente con la escritura que reduce el acta de la presente Asamblea y que incluye a una persona dedicada a la atención de la administración, asesoría financiera y contable, que incluye presentación de balance y declaración de impuestos, asesoría legal necesaria para el funcionamiento de la sociedad, administración de los ingresos y pago de los gastos comunes generales y que se detalla en Anexo y gestión con otras entidades para el mejor funcionamiento del barrio. **c)** El aporte de los dineros que obtenga Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. por las instalaciones de faenas y con quienes ha pactado y se obliga a pactar durante todo el período que rija el presente articulado transitorio, un aporte por el equivalente en pesos a sesenta Unidades de Fomento mensuales, por toda la etapa de construcción del respectivo proyecto dentro del barrio. Desde ya, Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A se obliga a realizar todas las gestiones necesarias para que la comunidad Proyecto Piedra Roja pueda recaudar el monto señalado, el que se estima en tres mil seiscientos Unidades de Fomento anual y que corresponde a cinco proyectos en desarrollo en un año. Si hubiere más proyectos y por tanto más ingresos por concepto de instalación de faenas dichos montos serán aportados a la comunidad. En caso de que por algún motivo se paralizara o disminuyera la construcción en la zona, Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A, se obliga a garantizar al menos el aporte de dos proyectos, esto es al equivalente a mil cuatrocientos cuarenta Unidades de Fomento anuales por este concepto.”

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea la eliminación del Artículo Séptimo transitorio y el texto del nuevo Artículo Tercero Transitorio, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente.

**B.8) Eliminar el Artículo Octavo Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo Primero permanente, mejorando la redacción del mismo.**

El Presidente propuso a la Asamblea eliminar el actual Artículo Octavo Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo Primero permanente, adecuando, al efecto su redacción, en los siguientes términos: “**ARTICULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** 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."

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea la eliminación del Artículo Octavo transitorio y la incorporación de éste como Artículo Cuadragésimo Primero permanente y su texto, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente.

**B.9) Modificar el Artículo Noveno Transitorio, que pasa a ser Quinto Transitorio, estableciendo un nuevo régimen transitorio para la determinación del quórum de constitución y acuerdos de las Asambleas de Copropietarios.**

El Presidente propuso a la Asamblea establecer un nuevo período de vigencia para el Artículo Noveno Transitorio, comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, el cual pasaría a denominarse Artículo Quinto Transitorio, en los siguientes términos: *"ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO: Se establece el siguiente régimen especial transitorio con aplicación desde el 1° de enero de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2025, para la determinación del 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, que establece un universo total de unidades habitacionales del Proyecto ascendente a doce mil cuatrocientas setenta y tres unidades habitacionales, se acuerda establecer para el período de cinco años un universo de 9.000 votos equivalentes a la proyección de 9.000 unidades habitacionales. b) Conforme con lo anterior, el número total de votos a considerar para determinar el quórum de constitución y acuerdos en las Asambleas de Copropietarios asciende a nueve mil votos más los votos correspondientes a los equipamientos, 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. Sólo tendrán derecho a voto las unidades habitacionales que, a la fecha de la respectiva Asamblea, se encuentren al día en el pago de los gastos comunes. d) A cada lote o unidad comercial o de equipamiento, recibido municipalmente le corresponderá igual número de votos que resulte de multiplicar el factor dos por el número de unidades de fomento mensual que aporta a los gastos comunes. 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 al día en el pago 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 nueve mil y el número de votos asignados a las unidades habitacionales, asignados conforme a las letras precedentes. En todo lo no modificado por este artículo transitorio, regirá lo dispuesto en los Artículos Décimo Noveno, Vigésimo y Trigésimo Quinto del Reglamento. El 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:** Sometida a consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Noveno Transitorio, el nuevo período de vigencia establecido para el mismo y que éste pase a

denominarse Artículo Quinto Transitorio, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente.

**B.10) Modificar el Artículo Décimo Transitorio, que pasa a ser Sexto Transitorio, estableciendo un nuevo período de vigencia para el mismo.**

El Presidente propuso a la Asamblea establecer un nuevo período de vigencia para el Artículo Décimo Transitorio, comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, el cual pasaría a denominarse Artículo Sexto Transitorio, sustituyéndolo por el siguiente: *"ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO: Durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, el presupuesto anual de gastos comunes se separará del presupuesto para gastos ordinarios y gastos extraordinarios, éstos últimos son aquellos adicionales o diferentes a los ordinarios o a nuevas obras o construcciones y cualquier otro gasto que involucre 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 cinco 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 noviembre de 2020."*

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Décimo Transitorio, el nuevo período de vigencia establecido para el mismo y que éste pase a denominarse Artículo Sexto Transitorio, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente.

**B.11) Modificar el Artículo Décimo Primero Transitorio, que pasa a ser Séptimo Transitorio, estableciendo un nuevo período de vigencia para el mismo.**

El Presidente propuso a la Asamblea establecer un nuevo período de vigencia para el Artículo Décimo Primero Transitorio, comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, el cual pasaría a denominarse Artículo Séptimo Transitorio, sustituyéndolo por el siguiente: *"ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO: Durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, 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."*

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea la modificación del Artículo Décimo Primero Transitorio, el nuevo período de vigencia establecido para el mismo y que éste pase a denominarse Artículo Séptimo Transitorio, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente.

**B.12) Eliminar el Artículo Décimo Segundo Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo Segundo permanente, adecuando la redacción del mismo.**

El Presidente propuso a la Asamblea eliminar el actual Artículo Décimo Segundo Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo Segundo permanente, adecuando, al efecto, su redacción, en los siguientes términos: *"ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: 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 Quinto Transitorio."*

**Acuerdo:** Sometida a consideración de la Asamblea la eliminación del Artículo Décimo Segundo transitorio y la incorporación de éste como Artículo Cuadragésimo Segundo permanente y su texto, ésta acordó aprobarla por unanimidad de los presentes en los términos propuestos por el Presidente.

**B.13) Eliminar el Artículo Décimo Tercero Transitorio e incorporarlo como Artículo Cuadragésimo Tercero permanente.**

Luego de dar lectura al actual Artículo Décimo Tercero Transitorio, el Presidente propuso a la Asamblea la eliminación de este último y su incorporación como Artículo Cuadragésimo Tercero permanente del Reglamento, por regular materias de aplicación permanentes.

**Acuerdo:** La Asamblea aprobó por la unanimidad de los presentes, la eliminación del Artículo Décimo Tercero Transitorio y la incorporación de éste como Artículo Cuadragésimo Tercero permanente del Reglamento.

**C) 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 20 de abril de 2006, repertorio 3268 del mismo año e inscrita a fojas 33.212 número 42.248 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 2006 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; en la Asamblea Extraordinaria de Propietarios celebrada con fecha 17 de junio de 2008, cuya acta se redujo a escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha de fecha 8 de junio de 2009, bajo repertorio número 9.955-2009, 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; en la Asamblea Extraordinaria de Propietarios celebrada con fecha 6 de enero de 2010, cuya acta se redujo a escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha de fecha 14 de enero de 2011, bajo repertorio número 942-2011, inscrita a fojas 14.412 N°16.294 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año dos mil once del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y en la Asamblea Extraordinaria de Propietarios celebrada con fecha 30 de noviembre de 2015, cuya acta se redujo a escritura pública otorgada en la 36° Notaría de Santiago, ante el Notario Interino don Juan Ignacio Carmona Zúñiga, con fecha 29 de diciembre de 2015, bajo repertorio número 31.807, 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.** Piedra Roja es un megaproyecto inmobiliario que se ha desarrollado en base a un concepto de conjunto de condominios de viviendas, de loteos, de lotes para equipamientos de carácter comercial, recreativo, deportivo, educacional, con una vialidad que contempla el diseño paisajístico y generosas áreas verdes, todo en una superficie de mil sesenta hectáreas aproximadamente. Para la mantención, cuidado de los bienes que forman parte del Barrio, de sus áreas verdes y para responder a las necesidades presentes y futuras de los propietarios y residentes del Proyecto, sean de seguridad, de transporte o vialidad, entre otros, se ha estimado necesario dictar el presente reglamento que regule entre otros, 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 establecer las limitaciones, obligaciones, gravámenes, prohibiciones y otras disposiciones que afectarán a dichos predios y las cargas y obligaciones que a cada uno de los propietarios de los lotes les corresponderá, para el cumplimiento de estos fines, de acuerdo al plano que con esta misma fecha se protocoliza en esta misma Notaría. **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. En el caso que el sitio, lote o macrolote estuviere acogido a la Ley de Condominios o tuviere alguna otra estructura legal de comunidad, será responsable de efectuar el pago de los denominados gastos comunes, con cargo al sitio, lote o macrolote, quien sea el representante de dicha comunidad o condominio, ya sea el comité de administración de una comunidad acogida a la ley 19537 y/o su respectivo administrador. La responsabilidad de efectuar el pago de los gastos comunes que en este último caso corresponda a el o los representantes legales de la misma 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. **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. 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 traslativos 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.** Para los efectos de este Reglamento se entenderán como BIENES COMUNES del PROYECTO y por tanto susceptibles de ser financiado a través de los GASTOS COMUNES establecidos en el presente Reglamento, las construcciones, mejoras y edificaciones que pueda realizarse tales como, como casetas de seguridad, barreras; cercos; postaciones; mobiliario urbano; plantíos 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. Asimismo, se entenderá como bienes comunes y por tanto susceptibles de ser objeto de trabajos de mejoramiento, reparación o construcción, las calles, los ductos eléctricos, de telefonía, las luminarias. La calificación de alguno de los indicados bienes como bienes comunes del PROYECTO, así como la adquisición de los mismos, competirá exclusivamente al Comité de Administración. 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, quien deberá confeccionar una vez al año dentro del primer cuatrimestre 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 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 Administrador, no afectarán los regímenes especiales de contribución a los gastos comunes establecidos en el Artículo Tercero Transitorio de este Reglamento, así como otros que establezca el Comité de Administración.

**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 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)** Cumplir con la normativa de seguridad que se imparta en el Proyecto **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, quien sea el representante de dicha comunidad o condominio, ya sea el comité de administración de una comunidad acogida a la ley 19537 y/o su respectivo administrador del condominio o comunidad. La responsabilidad de efectuar el pago de los gastos comunes que en este último caso corresponda a el o los representantes legales de la misma 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:** La sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., es dueña del lote ML Catorce A Cinco, proveniente de la fusión y subdivisión de los Macrolotes Diez, Doce, Trece, Catorce y Quince, comprendido en el polígono B-C-D-E-G-B, y que tiene una superficie aproximada de nueve coma ochenta y cuatro hectáreas, que deslinda: Norte, Norponiente y Oriente, en distintos segmentos de la línea curva que comprende el tramo G-B de doscientas sesenta y seis como noventa y cuatro metros con Lote ML Catorce A Dos de la misma subdivisión; Surponiente, Poniente, Norte y Poniente, en distintos segmentos de la línea curva que comprende el tramo B-C, de trescientos ochenta y nueve como sesenta y siete metros con Lote ML Catorce A Uno de la misma subdivisión; Sur, en tramo C-D de ciento nueve coma noventa y un metros con Lote V Dos; Oriente, Suroriente y Norponiente, en distintos segmentos de la línea quebrada y curva que comprende el tramo D-E, de cuatrocientos sesenta y cinco como veinte metros con Lote ML Catorce A Cuatro de la misma subdivisión; Nororiente y Oriente, en distintos segmentos de la línea quebrada y curva que comprende el tramo E-G, de trescientos dieciséis coma veinticuatro metros con Lote MK Catorce A Tres de la misma subdivisión. Este Lote, en adelante el predio sirviente se encuentra gravado en beneficio de los demás sitios, lotes y macrolotes del PROYECTO, con las siguientes servidumbres: **a)** 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, instalaciones para la realización de deportes, servicios sanitarios, y otras necesarias para el desarrollo y mantención del parque y de la laguna. **b)** con una servidumbre negativa y continua, en cuya virtud el área gravada con servidumbre, no puede ser objeto de subdivisiones de ninguna clase. **c)** 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)** 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. Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A., única propietaria del predio sirviente y/o sus relacionadas, quedan mandatadas y facultadas especial e irrevocablemente para que, actuando en nombre y representación de los propietarios de los predios dominantes, pueda constituir, sobre el predio sirviente antes singularizado, si fuere necesario, servidumbre de infraestructura y servicios, de redes de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas, fibra óptica, y demás servicios que a futuro se requieran en favor de otros lotes del PROYECTO, las que se ejercerán en forma subterránea, 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 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 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 o bienes comunes o bienes de uso público, salvo en el área de servidumbre de uso parque laguna en el que sólo se podrá efectuar picnic. b) Establecer estacionamientos de automóviles u otros vehículos en lugares públicos, aceras, calzadas u otros lugares que no sea al interior 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 molestos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás residentes, especialmente si son después de las 23 horas previas a días laborales. En caso de noches previas a fines de semanas y feriados se extenderá el límite a las 2 am. Se entenderá desde ya por ruidos molestos, aquellos que defina la normativa vigente. 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 antenas, parabólicas u otras que sean visibles. h) Instalar tendidos de cables fuera de los autorizados en conformidad a los planos del PROYECTO. i) Colocar carteles o elementos de publicidad al interior de los lotes o de los condominios que sean visibles desde la vía pública, distinto o adicional a la habitual identificación del condominio, del dueño de la propiedad o de quien explote un determinado equipamiento. Las estructuras de los carteles deben mantener una estética similar a los que existen en PIEDRA ROJA y que se utilizan en la identificación de los condominios que son de fierro oxidado y la letra en acero corten, y utilizar materiales nobles como: madera y/o material que asemeja al fierro oxidado, madera, piedra, respetando el actual de la señalética del BARRIO. j) Efectuar todo tipo de reparaciones o lavados a vehículos 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 al interior de los lotes o condominios que implique la tenencia de un número de animales tal, que cause molestias a los vecinos, ya sea por los ruidos, olores o condiciones que salubridad. 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 el comité de Administración. n) Cazar por cualquier medio, aves, animales, y demás especies que habiten en el PROYECTO. ñ) obstruir, tapar el escurrimiento natural de las aguas por las quebradas y demás cursos naturales o artificiales. o) Hacer modificaciones a la señalética de los Condominios que es vista desde la calle, no respetando el diseño, el estilo actual y/o el uso de los elementos que se utiliza en el sector, tales como madera, piedra, material que asemeja al fierro oxidado. p) Alterar, dañar, romper, eliminar el mobiliario urbano o cualquier especie plantada en la vía pública o en el parque laguna o señalética. 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 cuente con la confianza del Comité de Administración. **DECIMO SEXTO:** Corresponderá al Administrador: a) Cuidar y

vigilar los bienes y servicios comunes y las 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 al representante de la comunidad o administrador del 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)** Velar por la observancia y cumplimiento de las normas y disposiciones del presente Reglamento. **d)** Solicitar la suspensión de los servicios comunes a aquellos que no pagan oportunamente los gastos comunes. **e)** Cobrar y percibir cuanto se adeude a los copropietarios del Proyecto por cualquier título o motivo. 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 descerrarajar 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. **f)** Administrar los bienes, vehículos, implementos y artículos requeridos para la mantención, aseo y conservación del PROYECTO. **g)** Rendir mensualmente cuenta al Comité de Administración mediante un informe de Gestión de ingresos y gastos del período inmediatamente anterior, presentación de nómina mensual de cheques a girar y el concepto de gasto asociado para visto bueno de cuatro de los cinco los integrantes del comité, presentación de contratos u órdenes de compra emitidas, informe de caja, nómina de los propietarios morosos en el pago de los gastos comunes. Todo lo anterior, sin perjuicio de la obligación de rendir cuenta anual a la Asamblea de Copropietarios. **h)** Llevar un libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios. **i)** 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. **j)** Ejercer las atribuciones que le otorga el presente Reglamento y las demás que lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración. **k)** Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración, suscribiendo los actos y contratos que se requieran al afecto. **l)** Se requerirá acuerdo y voto favorable de al menos cuatro de sus cinco integrantes para: (i) suscribir actos o contratos que se refieran a gastos extraordinarios, es decir que no formen parte de los gastos definidos como ordinarios por el presupuesto anual, en concepto y monto máximo aprobado por Asamblea de Copropietarios cada año; (ii) para suscribir acuerdos de pago o contratos referidos a inversiones así definidos por el presupuesto anual y aprobado por Asamblea de Copropietarios cada año; (iii) para aprobar los gastos en reparaciones, u obras en bienes nacionales de uso público por un monto superior a 150 Unidades de Fomento; y, (iv) en general para aprobar todos los casos de contratos o prestación de servicios, asesorías u otros cuyo valor exceda las 150 Unidades de Fomento ya sea como valor único o en un

período de un año. **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 propietarios o cuando lo convoque Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A, o su sucesora legal. Dos) La citación a Asamblea se practicará mediante carta y/o correo electrónico actualizado de cada propietario con al menos 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 a la dirección señalada para cada Condominio. 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. 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, será el Presidente del Comité de Administración del mismo, 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, 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. Se podrá acreditar la citación a la Asamblea, mediante la recepción de la carta, la respuesta al correo electrónico o cualquier otro medio que acredite fehacientemente tal circunstancia. Cuatro) La Asamblea se reunirá preferentemente en el PROYECTO o en el lugar que indique el Comité de Administración o el árbitro en subsidio, en horarios en los que se garantice la concurrencia de los residentes, esto es, de Lunes a Viernes entre ocho y diez de la mañana, o entre las dieciocho y las veintiún horas, o el día Sábado, durante la mañana. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Administración podrá acordar la realización de la Asamblea a través de medios tecnológicos, pudiendo asistir la totalidad de los convocados a través de estos medios, sin necesidad que se encuentren reunidos en un lugar determinado, siempre que dichos medios permitan estar comunicados simultánea y permanentemente y permitan su participación junto con mecanismos de votación a distancia, y siempre que dichos sistemas garanticen debidamente la identidad de tales asistentes, o de sus apoderados en su caso, y que cautelen el principio de simultaneidad o secreto de las votaciones se efectúen en tales Asambleas. 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. Si no se reuniere el quórum necesario para sesionar, se deberá citar a una nueva Asamblea,

la que deberá celebrarse no antes de 15 días con los copropietarios que asistan, cualquiera que fuere su número o los derechos que representen. Seis). 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 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 de 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) Aprobar o rechazar las cuentas que el Administrador presenta en cada Asamblea de Copropietarios. b) 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. c) Participar de agrupaciones, Juntas de Vecinos o asociaciones, que tengan intereses similares a los de los propietarios o residente del Barrio. d) Acordar gastos o inversiones extraordinarias en bienes o servicios destinados a mejoras en el Proyecto, ya sea en seguridad, áreas verdes, en asesorías o cualquier otro que se estime necesaria, que excedan el monto de 150 Unidades de Fomento. e) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo con las leyes o a este Reglamento y, en general, atender todos los asuntos concernientes al PROYECTO. f) Designar una vez al año a los miembros del Comité de Administración. Si por cualquier razón no se celebrare la Asamblea, el comité de administración vigente, permanecerá en sus funciones hasta una nueva elección. h) Solicitar al Comité de Administración en caso de que lo estime pertinente, la aplicación de las multas a que se refiere el artículo veinticinco. i) Establecer casos de contribución especial a los gastos, ya sea cuotas fijas y/o variables de contribución o plazos distintos para el pago, para las zonas, macrolotes, lotes y/o sitios del Proyecto destinados a equipamiento de salud, de educación, dedicadas al culto religioso, tales como iglesias, santuarios y casas de retiro; de asistencia a la comunidad, tales como retenes de Carabineros, cuarteles de bomberos y juntas de vecinos, incluida la facultad de 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 respectiva. J) Para tomar acuerdos referentes a las materias indicadas en las letras b), c) e i) y 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. **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 de 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 con el acuerdo y voto favorable de al menos cuatro de sus cinco integrantes. 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 e impartir instrucciones al Administrador para que notifique las multas y demás sanciones que corresponda aplicar por infracción a las normas o disposiciones del presente Reglamento. 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) Cumplir y hacer cumplir el presupuesto aprobado anualmente por la Asamblea de Propietarios, y en general ejercer las facultades que acuerde la Asamblea de Copropietarios. h) Celebrar convenios de aporte con colegios, jardines infantiles, condominios o equipamientos, o cualquier organización, que se encuentre en sectores aledaños del Proyecto Piedra Roja, o que sea cercano en ubicación con el Barrio y tengan intereses similares a los de los propietarios o dueños de macrolotes, sitios o equipamientos del Proyecto Piedra Roja, para que, mediante un aporte en dinero a la comunidad del Proyecto Piedra Roja conforme al presente Reglamento, éstos puedan hacer uso de alguno de los Bienes Comunes del Proyecto indicados en el Artículo Octavo del presente Reglamento, o puedan recibir servicios de aquellos que en el presente Reglamento se denominan como comunes, ya sea en seguridad, en áreas verdes, asesorías o gestiones en materias de interés de la comunidad que se estimen como necesarias, como el transporte. Previo a la celebración de cualquier convenio, habrá que considerar la ampliación de los servicios con el prestador respectivo,

modificando o ampliando dicho contrato. **VIGÉSIMO CUARTO:** Queda expresamente facultado el Administrador para que actuando conjuntamente con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración), o bien, actuando dos cualesquiera de estos últimos, puedan, en representación de la Comunidad de Copropietarios: Uno.- 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; retirar talonarios de cheques o cheques sueltos, y cerrar unas y otras; todo ello en moneda nacional o extranjera; aprobar u objetar los saldos de las cuentas corrientes bancarias o de cualquier otra operación celebrada con los Bancos. Dos. - Pagar y en general, extinguir, por cualquier medio, las obligaciones de la mandante, cobrar y percibir extrajudicialmente todo cuanto se adeude a ella a cualquier título que sea, por cualquiera persona natural o jurídica de derecho público o de derecho privado, incluso al Fisco, Servicios o Instituciones Fiscales, semifiscales o de administración autónoma, etcétera, ya sea en dinero o en otra clase de bienes, corporales o incorporeales, raíces o muebles, valores mobiliarios, etcétera. Tres- Firmar recibos, finiquitos y cancelaciones y, en general, suscribir, otorgar, firmar, extender, modificar y refrendar toda clase de contratos y de documentos públicos o privados, pudiendo formular en ellos todas las declaraciones que estimen necesarias o convenientes.- Cuatro.- Representar al mandante con las más amplias facultades ante toda clase de autoridades, políticas, administrativas, de orden tributario, ante las Municipalidades, y demás autoridades comunales, ante toda clase de Servicios Públicos, Servicios de Impuestos Internos, Tesorería General de la República. Cuatro.- Representar al mandante en todos los juicios y gestiones judiciales en que ésta tenga interés o pueda llegar a tenerlo, ante cualquier Tribunal ordinario, especial, arbitral, administrativo, o de cualquiera naturaleza así intervenga como demandante, demandada o tercero de cualquier especie, pudiendo ejercer toda clase de acciones, sean ellas ordinarias, ejecutivas, especiales, de jurisdicción no contenciosa o de cualquier otra naturaleza. En el ejercicio de este poder judicial, queda facultada para representar al mandante con todas las facultades ordinarias y extraordinarias del mandato judicial, pudiendo desistirse en primera instancia de la acción entablada, contestar demandas, aceptar la demanda contraria, renunciar los recursos y los términos legales, absolver posiciones, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, prorrogar jurisdicción, intervenir en gestiones de conciliación o avenimiento, cobrar y percibir Conferir mandatos especiales y revocarlos; delegar y reasumir en todo o en parte el presente poder, cuantas veces lo estime necesario.

**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 Administrador y 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 que va entre las 0,5 a las 20 unidades de fomento, dependiendo de la gravedad de la infracción y sin perjuicio de la facultad de cobrar el doble de lo multado en caso de reiteración de la infracción. **c)** La infracción de alguna de las prohibiciones establecidas en el artículo catorce del presente Reglamento, podrá ser sancionada por el Comité de Administración con multas que irán de 0,5 a 20 Unidades de Fomento, las que serán aplicadas conforme al criterio de gravedad y reiteración de las mismas. Se entenderá como falta grave y se le podrá aplicar una multa entre 0,5 y 10 UF, a la infracción de una cualquiera de las prohibiciones indicadas en la letra a), b), c), d), e), g), i), j), k), l), m), n), o) y p) del artículo catorce. Se entenderá como falta gravísima y se le

aplicará multa entre 11 y 20 UF a la infracción de una cualquiera de las prohibiciones indicadas en la letra f), h) y ñ) del artículo catorce. La reiteración en la infracción de cualquiera de las indicadas prohibiciones se sancionará hasta con el doble de la multa aplicada por cada reiteración y así sucesivamente. **d)** 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 al domicilio que el propietario tenga registrado en la administración de su respectivo Condominio, y se entenderá como día de la notificación, la fecha del despacho de dicha carta. El producto de estas multas incrementará 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 una tasa de interés equivalente al interés máximo convencional para operaciones no reajustables en moneda nacional y se aplicará desde el día en que debió pagarse la multa hasta el día en que efectivamente se pague. **VIGÉSIMO SEPTIMO:** 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:** (i) 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) Gastos en riego, paisajismo, en mantención, limpieza, fumigación, retiro de escombros y basuras en áreas verdes j) Gastos en asesorías que permitan mejorar la administración, los servicios de vigilancia, auditorías o cualquier otro que permita mejorar la administración y los servicios comunes generales, la vialidad o el transporte en la zona. k) Gastos de cobranza judicial y extrajudicial y en general, todo otro gasto que por su naturaleza fuere necesario para la buena conservación, funcionamiento, aseo y presentación del PROYECTO. (ii) Como norma general, y de acuerdo al presupuesto anual, 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, los gastos comunes fijados por la Asamblea de Propietarios. Si algunos de estos estuvieren acogidos a la Ley de Condominios o tuvieren alguna otra estructura legal de comunidad, el Administrador remitirá tal carta al respectivo representante de la comunidad, al comité de administración del respectivo condominio y o al administrador del condominio o comunidad, quien será la responsable de su pago, lo cual se entiende sin perjuicio del derecho del comité de administración y del Administrador del respectivo condominio 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. Cada propietario, condominio o comunidad, deberá pagar al Administrador la cuota que le corresponda en los gastos comunes dentro de los treinta días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se aplicará desde el día en que debió pagarse los gastos comunes hasta el día en que efectivamente se pague el interés equivalente al interés máximo convencional para operaciones no reajustables en moneda nacional, en beneficio del PROYECTO, los que se liquidarán y pagarán juntamente con la obligación principal. Tratándose de comunidades acogidas a la Ley de Condominios, los intereses serán aplicada a la cuenta de pago que se realiza a la comunidad respectiva, sin perjuicio del derecho a perseguir el pago respecto de cada propietario. Adicionalmente, tanto la comunidad o en su caso el propietario moroso perderá el derecho a participar en las Asambleas de Copropietarios y en sus deliberaciones, votaciones y acuerdos, en las reuniones de reuniones convocadas para los residentes y propietarios 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, juntamente 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 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.

**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 precedentes, 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 ANUALMENTE por el Administrador, en conformidad a las normas del presente Reglamento y en base a las pautas generales acordadas en la Asamblea de Copropietarios respectiva, de acuerdo a presupuestos estimativos de gastos, por períodos anticipados.

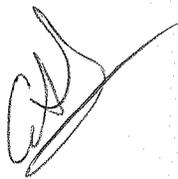


Sobre la base de ellos fijará las cuotas de pago, ajustando los saldos con los gastos reales al final de cada período. Como norma general, y de acuerdo al presupuesto anual, al comienzo de cada mes el Administrador cobrará, mediante carta dirigida a los propietarios de los sitios, lotes o macrolotes al domicilio registrado en la administración del PROYECTO, los gastos comunes fijados por la Asamblea de Propietarios para el año siguiente. **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 tercero 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. Las modificaciones que se realicen al Reglamento de Piedra Roja, en lo referido a cualquiera de los artículos permanentes números cuarto, sexto, noveno, duodécimo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo sexto, décimo noveno, vigésimo primero, vigésimo tercero, vigésimo cuarto, vigésimo quinto, vigésimo octavo, trigésimo primero, trigésimo quinto, trigésimo noveno al cuadragésimo tercero y/o cualquiera de los artículos transitorios, sólo podrán tratarse en Asamblea Extraordinaria de Propietarios citada especialmente al efecto y siempre que cuenten con la asistencia de propietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Proyecto; y cuyos acuerdos sean adoptados con el voto favorable del ochenta por ciento de los derechos asistentes. Dichas Asambleas deberán contar con la presencia de un Notario público que lo certifique. **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, aun 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. **TRIGÉSIMO NOVENO:** La obligación de pago de las expensas o gastos comunes que se regulan en el presente Reglamento, se devengará y hará exigible a cada propietario a contar del primer día del mes siguiente de la recepción final de la unidad habitacional o de equipamiento, o aquella en que, tratándose de sitios habitacionales, se acojan a copropiedad inmobiliaria o sea recibido el loteo del que formen parte, según los casos. La fecha del certificado de recepción final, de copropiedad inmobiliaria o recepción de loteo, será la que define que a partir del mes calendario siguiente deben pagar los gastos comunes unidades habitacionales, sitios o de equipamiento. **CUADRAGÉSIMO:** 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. **CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** 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. **CUADRAGÉSIMO SEGUNDO:** 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 Quinto Transitorio. **CUADRAGÉSIMO TERCERO:** 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. **ARTÍCULOS TRANSITORIOS: ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO:** El Administrador del Proyecto del Proyecto será designado libremente por la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. o su sucesora legal, de lo cual se dejará constancia en el Acta de la Sesión

del Comité de Administración, en el que se informe su designación. **ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO:** A contar de la próxima Asamblea de Propietarios que se realice y hasta el 31 de diciembre de 2025, los cinco miembros del Comité de Administración serán elegidos por las Asambleas de Copropietarios de la siguiente forma: a) dos miembros deberán elegirse de entre las dos 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. En caso que Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. o su sucesora legal, sólo proponga como miembros del Comité de Administración dos personas con las características señaladas, se omitirá la votación, y las personas propuestas pasarán a integrar el Comité de Administración por el período que corresponda; y, b) los restantes tres miembros, deberán ser personas mayores de edad propietarios de algún sitio o lote del Proyecto, y se elegirán de entre las tres 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. La votación será secreta y los votos de cada lote o unidad acogida a copropiedad inmobiliaria se podrán distribuir en distintos candidatos. De dicha votación resultarán electos las personas que cuenten con las tres más altas mayorías en primera votación. En caso de empate, se repetirá la votación entre quienes obtengan la misma cantidad de votos, votación que deberá también ser secreta, salvo que la misma Asamblea acuerde un sistema distinto de votación. El Presidente del Comité de Administración deberá ser electo por la mayoría de sus miembros. 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, e Italo Celle Crichton, como representantes de Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. y a los señores Hugo Tilly Ebensperger, Adrián Calbuig Orsi y Ximena Cifuentes Martínez como representantes de los restantes propietarios. **ARTICULO TERCERO 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, 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 que conforman los condominios Las Bandadas de Piedra Roja, Los Bosques de Piedra Roja, Las Flores de Piedra Roja, El Refugio de Piedra Roja, Condominio Los Ríos de Piedra Roja, Los Portones de Piedra Roja; Casas de Hacienda, Canquén, Candiles, La Fuente, El Sendero, Los Maderos, Montepiedra, Canquen Norte, Alkura, Terrazas, Aguas Claras, Los Robles, Los Montes, Edificios de Hacienda, San Anselmo, Agua Piedra y Alquinta o Alkura II, pagarán mensualmente, desde el 1° de enero de 2021 al 31 de diciembre 2025, el equivalente en pesos a cero coma cinco unidades de fomento por cada unidad. b) Las unidades habitacionales, sea que consistan en casas o departamentos, que se reciban municipalmente desde el 1° de enero de 2021 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 mensualmente, desde la fecha de su recepción municipal y hasta el 31 de diciembre de 2025, el equivalente en pesos cero a coma setenta y cinco unidades de fomento por cada unidad, salvo que se encuentren en alguno de los condominios indicados en la letra a), que pagarán durante todo este período cada mes el equivalente a cero coma cinco unidades de fomento por cada unidad. c) Los sitios o lotes sin unidades habitacionales que fueren el resultado de algún proceso de loteo o que formaren parte de Condominios**

acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria y que se desarrollen en lotes o macrolotes del Proyecto, que se reciban municipalmente desde el 1° de enero de 2021 en adelante, pagarán mensualmente, desde la fecha de su recepción municipal y hasta el 31 de diciembre de 2025, el equivalente en pesos a **ceros coma setenta y cinco unidades de fomento** por cada unidad, sitio o lote. 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 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, a un régimen especial de contribución a los gastos comunes, conforme al cual cada lote o unidad comercial o de equipamiento pagarán mensualmente 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, y a equipamientos de seguridad privada centro de eventos, restaurantes y similares, se les aplicará un factor igual a 30. **b)** Lotes o unidades destinados a equipamientos deportivos, y culturales, se les aplicará un factor igual a 15. **c)** Lotes o unidades destinados a salud, incluyendo clínicas o centros médicos dependientes de Clínicas u Hospitales, se les aplicará entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2022 un factor igual a 15 y entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2025. un factor igual a 30. **d)** 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 0. Los lotes o unidades comerciales o de equipamiento, deberán contribuir a los 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 para los lotes o unidades destinados a equipamientos educacionales.** Los lotes o unidades destinados a equipamientos educacionales, tales como colegios, jardines infantiles y universidades, entre otros, por el período comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, deberán pagar por concepto de gasto común por cada sitio o lote, la cantidad anual del equivalente en pesos a 12 unidades de fomento. La contribución de estos lotes a los gastos comunes, les será exigible a contar de la fecha de su recepción municipal o de aquella de inicio de sus actividades, si esta ocurre primero. **Cinco) 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 31 de diciembre de 2025, 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 anualmente un monto equivalente en pesos que se describe a continuación: **a)** un aporte en dinero efectivo por el equivalente en pesos a dos mil cuatrocientas Unidades de Fomento anuales que aportará mediante pagos mensuales, iguales y sucesivos por el equivalente en pesos a doscientas Unidades de Fomento. **b)** el aporte de servicios de administración que la Asamblea de Propietarios avalúa de común acuerdo en el equivalente en pesos a dos mil seiscientas Unidades de Fomento anual y que comprende, los servicios de administración prestados a la comunidad Proyecto Piedra Roja, cuyo detalle se encuentra en Anexo que se protocoliza conjuntamente con la escritura que reduce el acta de la presente Asamblea y que incluye a una persona dedicada a la atención de la administración, asesoría financiera y contable, que incluye presentación de balance y declaración de impuestos, asesoría legal necesaria para el funcionamiento de la sociedad, administración de los ingresos y pago de los gastos comunes generales y que se detalla en Anexo y gestión con otras entidades para el mejor funcionamiento del barrio. **c)** El aporte de los dineros que obtenga Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. por las instalaciones de faenas y con quienes ha pactado y se obliga a pactar durante todo el período que rija el presente articulado transitorio, un aporte por el equivalente en pesos a sesenta Unidades de Fomento mensuales, por toda la etapa de construcción del respectivo proyecto dentro del barrio. Desde ya, Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A se obliga a realizar todas las gestiones necesarias para que la comunidad Proyecto Piedra Roja pueda recaudar el monto señalado, el que se estima en tres mil seiscientos Unidades de Fomento anual y que corresponde a cinco proyectos en desarrollo en un año. Si hubiere más proyectos y por tanto más ingresos por concepto de instalación de faenas dichos montos serán aportados a la comunidad. En caso que por algún motivo se paralizara o disminuyera la construcción en la zona, Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A, se obliga a garantizar al menos el aporte de dos proyectos, esto es al equivalente a mil cuatrocientos cuarenta Unidades de Fomento anuales por este concepto. **ARTICULO CUARTO TRANSITORIO:** Los comparecientes a esta escritura, confieren poder suficiente a don Alejandro Vicari Vicari y a doña Valentina Rosenthal Adriasola, para que actuando uno cualquiera de ellos conjuntamente con uno cualquiera de los señores Juan Eduardo Bauza y Cristián Cominetti Zárate, puedan ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar la escritura a la que se reduzca la presente acta, 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:** Se establece el siguiente régimen especial transitorio con aplicación desde el 1° de enero de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2025, para la determinación del 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, que establece un universo total de unidades habitacionales del Proyecto ascendente a doce mil cuatrocientas setenta y tres unidades habitacionales, se acuerda establecer para el período de cinco años un universo de 9.000 votos equivalentes a la proyección de 9.000 unidades habitacionales. b) Conforme con lo anterior, el número total de votos a considerar para determinar el quórum de constitución y acuerdos en las Asambleas de Copropietarios, asciende a nueve mil votos más los votos correspondientes a los equipamientos, 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. Sólo tendrán derecho a voto las unidades habitacionales que, a la fecha de la respectiva Asamblea, se encuentren al día en el pago de los gastos comunes. d) A cada lote o unidad comercial o de equipamiento, recibido municipalmente le corresponderá igual número de votos que resulte de multiplicar el factor dos por el número de unidades de fomento mensual que aporta a los gastos comunes. 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 al día en el pago 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 nueve mil y el número de votos asignados a las unidades habitacionales, asignados conforme a las letras precedentes. En todo lo no modificado por este artículo transitorio, regirá lo dispuesto en los Artículos Décimo Noveno, Vigésimo y Trigésimo Quinto del Reglamento. El 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 SEXTO TRANSITORIO:** Durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, el presupuesto anual de gastos comunes se separará del presupuesto para gastos ordinarios y gastos extraordinarios, éstos últimos son aquellos adicionales o diferentes a los ordinarios o a nuevas obras o construcciones y cualquier otro gasto que involucre 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 cinco 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 noviembre de



2020. **ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO:** Durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, 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.”

**D) Adoptar los demás acuerdos complementarios para tramitar las modificaciones al Reglamento General del Proyecto y su texto refundido.**

La Asamblea acordó facultar a don Cristián Cominetti Zárate para que, actuando conjuntamente con uno cualquiera de los señores Alejandro Vicari Vicari o Valentina Rosenthal Adriasola, 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 Cristián Cominetti Zárate para que actuando conjuntamente con uno cualquiera de los señores Alejandro Vicari Vicari o Valentina Rosenthal Adriasola, 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 o subinscripciones a que hubiere lugar.

**8.- Firma del Acta.**

El Presidente señaló que correspondía designar a los dos propietarios y/o Presidentes de los Comités de Administración de Condominios del Proyecto Piedra Roja que, en unión con los miembros del Comité de Administración presentes, la representante del Administrador del Proyecto y la Secretaria, debían firmar el acta de la reunión.

La Asamblea por unanimidad acordó que don Jacques Karahanian y don Marcelo Romero, firmarán el Acta.

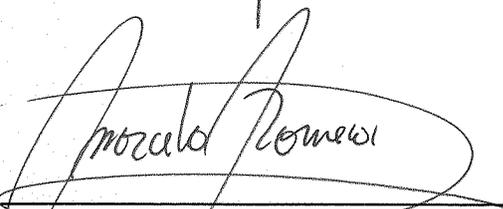
No habiendo otras materias que tratar, se levantó la sesión siendo las 20:00 horas.



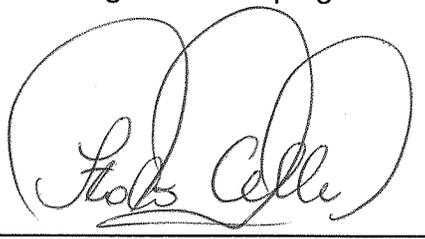
Cristián Cominetti Zárate



Hugo Tilli Ebensperger

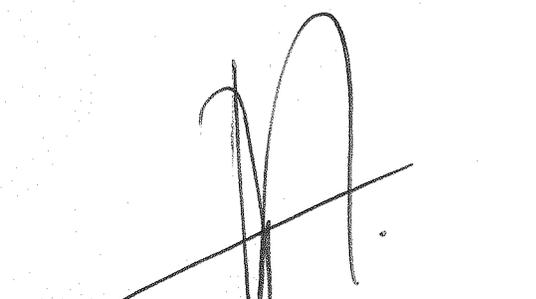


Marcelo Romero Díaz



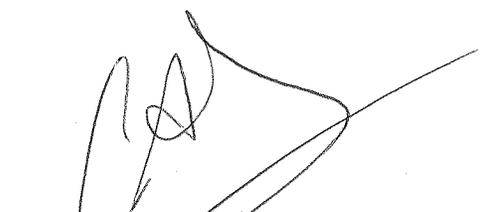
Italo Celle Crichton





---

Jacques Karahanian Dersdepanian



---

Claudia Anwandter Rodríguez



---

Valentina Rosenthal Adriasola

