

**DATOS DE LA NOTARIA**

1 **REPERTORIO N XXXXXX .- 2016.-**

2

3

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**

4

5

\*\*\*\*\*

6

7

**“SANTUARIO LOS TRES ANTONIOS”**

8

9

10

11 En Melipilla de Chile, a veintiséis de agosto de dos mil dieciséis, ante  
12 mí, Notario Público del titular doña **ROSEMARIE MERY RICCI**, según  
13 Decreto Judicial, inserto bajo el número **MIL CUATROCIENTOS**  
14 **CUARENTA Y UNO** de este Registro domiciliado en Serrano doscientos  
15 sesenta y cuatro, de esta ciudad, , comparecen: don **FERNANDO**  
16 **ANTONIO FABIÁN FIGUEROA TURRES**, chileno, comerciante, soltero,  
17 cédula nacional de identidad número doce millones ochocientos  
18 sesenta y cuatro mil trescientos cuarenta y siete guión ocho, mayor de  
19 edad, en representación de la **SOCIEDAD COMERCIAL REF S.A.**,  
20 según se acreditará, según poder otorgado el día Veinticuatro de Marzo  
21 del año dos mil Dieciséis, en la notaria JUAN JOSE VELOSO MORA de  
22 Viña del Mar del giro de su denominación, ambos domiciliados en calle  
23 Siete Norte ochocientos setenta y cinco , comuna de Viña del Mar, y  
24 expresa. Que encarga a la **SOCIEDAD INMOBILIARIA LOS TRES S.A.**,  
25 representada por don **EDUARDO ESTEBAN ANTONIO FIGUEROA**  
26 **TURRES**, chileno, soltero, factor de comercio, cedula de identidad  
27 número nueve millones setecientos setenta y cuatro mil ciento cuarenta  
28 y cuatro guión uno, Según Poder otorgado el treinta y uno de marzo del  
29 dos mil catorce, ante el notario Juan José Veloso Mora de Viña del mar,  
30 para que se haga cargo de la administración y dicte el siguiente

1 Reglamento General, del Santuario Ecológico, Los Tres Antonios,  
2 propiedad ubicada en fundo Santa Eugenia de Pallocabe lote R guión  
3 uno, de la comuna de Melipilla Región Metropolitana.-. **TITULO**  
4 **PRIMERO ANTECEDENTES. ARTICULO PRIMERO.** Este reglamento  
5 regirá las relaciones del régimen interno, derechos y deberes  
6 recíprocos, de los copropietarios y ocupantes del dicho santuario  
7 ecológico ubicado en la comuna de Melipilla, fundo Santa Eugenia de  
8 Pallocabe. Ubicado en esta comuna y provincia, que según plano  
9 archivado bajo el número cuatrocientos treinta al final del registro de  
10 propiedad, de mil novecientos noventa y siete, tiene una superficie de  
11 ochocientas ochenta y siete hectáreas y sus deslindes son los  
12 siguientes: **AL NOR- ORIENTE**, en setecientos cincuenta metros con  
13 reserva Cora, hoy Sociedad Agrícola La Unión Ltda., camino público  
14 ruta G, quinientos cuarenta y seis por medio; **AI ORIENTE**, en línea  
15 sinuosa con lote R-dos; **AL SUR**, en línea sinuosa con Rol dos mil diez  
16 guión dos, en una pequeña porción con Rol dos mil veinte y uno guión  
17 uno; **AL PONIENTE**, en parte con Rol dos mil veinte y uno guión uno y  
18 en parte con Rol dos mil nueve guión tres; **AL NOR- PONIENTE**, en  
19 línea quebrada con Rol dos mil nueve guión tres. Lo adquirió por  
20 adjudicación en la liquidación y disolución de la sociedad agrícola  
21 Chacarilla Ltda., consta en escritura pública de fecha veintiuno de Julio  
22 de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante la notaría de esta  
23 ciudad, de don Juan Pino Muñoz, rectificada por la de fecha quince de  
24 mayo de mil novecientos noventa y ocho. el título se encuentra inscrito  
25 en Fojas quinientos veinte y nueve número setecientos cincuenta y dos  
26 del registro de propiedades de Melipilla del año mil novecientos setenta  
27 y nueve, Rol de avaluó número dos mil nueve guión trescientos noventa  
28 y uno. **ARTICULO SEGUNDO.** Características del Terreno. Uno.- Tiene  
29 su acceso principal por Ruta G guion quinientos cuarenta y seis, fundo  
30 Santa Eugenia de Pallocabe lote R-Uno Se distribuye como sigue: en

## DATOS DE LA NOTARIA

1 parcelas y **En este acto se suscribe que el dueños de la parcela**  
2 **A- xx, nombre, Rut, profesión, dirección actual, comprende el**  
3 **Documento y lo Acepta en su totalidad.- TITULO SEGUNDO NORMAS**  
4 **APLICABLES, OBLIGATORIEDAD Y ALCANCE. ARTICULO TERCERO.**  
5 En el silencio de este Reglamento, se aplicarán las disposiciones de la  
6 Ley número seis mil setenta y uno y sus normas complementarias, las  
7 del Capítulo quinto de la Ley General de Construcciones y Urbanismo y  
8 el Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Condominios,  
9 establecido por Decreto Supremo número seiscientos noventa y cinco,  
10 de mil novecientos setenta y uno, del Ministerio de la Vivienda y  
11 Urbanismo, modificado por Decreto Supremo número ciento cincuenta,  
12 de mil novecientos setenta y dos, de ese mismo Ministerio. **ARTICULO**  
13 **CUARTO.** Las obligaciones, normas y restricciones que impone el  
14 presente Reglamento de Copropiedad a los codueños, se hacen,  
15 obligatoriamente extensivas a las demás personas a quienes el  
16 respectivo propietario conceda el uso y goce de su parcela, por  
17 cualquier título que fuere y a las personas que por cualquier motivo los  
18 ocupen, sean sus parientes, arrendatarios, usuarios, dependientes,  
19 etcétera. Sin embargo, el hecho que estas obligaciones pudieran  
20 recaer sobre terceros, no significará, en caso alguno, que el propietario  
21 quede liberado de su responsabilidad, por cuanto los dueños de las  
22 parcelas son los principales y directos responsables del cumplimiento  
23 de este reglamento. **ARTICULO QUINTO.** Cada propietario deberá  
24 presentar un proyecto de construcciones y edificaciones, los que  
25 deberán ser analizados y autorizados por el comité urbanístico, con el  
26 objeto de mantener la armonía del conjunto de las construcciones o del  
27 lugar de la reserva natural. La altura máxima de edificación permitida  
28 es de siete metros desde el punto medio de la base de construcción a  
29 las techumbres. Las edificaciones deberán privilegiar en términos de  
30 materialidad exterior con terminaciones a la vista armónicas y

1 superficies con materiales tales como piedra, estuco, ladrillo y maderas  
2 nobles, paneles de p.v.c. En el caso de la madera, su uso como  
3 material principal exterior y a la vista deberá ser autorizado por la  
4 administración. En las techumbres se encuentra prohibida la utilización  
5 de ciertos materiales industriales y/o prefabricados, como el Zinc,  
6 Pizarreño, debiendo privilegiar la utilización de tejas chilenas o  
7 americanas, todos los techos deben ser no contaminantes. Los cierres  
8 interiores y medianeros deberán ser transparentes y de no más de dos  
9 metros de alto, solo se aceptaran cercos vivos hasta dos metros  
10 ochenta centímetros de altura. **ARTICULO SEXTO.** Los propietarios no  
11 podrán arrendar ni ceder el uso y goce, a cualquier título, de su  
12 respectivo inmueble, en forma que contravenga las obligaciones y  
13 prohibiciones establecidas en el presente reglamento. A igual régimen  
14 deberán someterse los arrendatarios, en caso de subarriendo. Tampoco  
15 podrá darlo en arrendamiento, uso y goce a personas de notoria mala  
16 conducta. Por la sola circunstancia de adquirir el dominio, y sin  
17 necesidad de hecho o declaración alguna, los propietarios contraen la  
18 obligación de establecer en forma expresa, en todo contrato de  
19 arrendamiento que celebren respecto al terreno, la obligación, del  
20 arrendatario, de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente  
21 Reglamento, que regirá para ellos, con el mismo valor obligatorio que  
22 para el propietario. La infracción de los arrendatarios a cualquiera de  
23 las disposiciones del presente Reglamento, será causal suficiente de  
24 terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las demás sanciones  
25 legales. El administrador demandará la terminación del arrendamiento,  
26 en nombre y representación del dueño del Terreno, para cuyo efecto, el  
27 propietario, al aceptar este Reglamento, le confiere poder especial  
28 irrevocable. **TITULO TERCERO USO Y DESTINO DE LOS INMUEBLES.**  
29 **ARTICULO SEPTIMO.** Cada propietario usará su parcela, en forma  
30 ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá emplearla en

## DATOS DE LA NOTARIA

1 actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar en  
2 él, aquellos actos que perturben la tranquilidad de los demás  
3 copropietarios o que comprometa la seguridad, belleza, solidez y  
4 salubridad del terreno. **ARTICULO OCTAVO.** Todos las parcelas se  
5 destinarán exclusivamente a fines habitacionales o de vivienda,  
6 quedando prohibido, por tanto, instalar, en ellos, oficinas, talleres,  
7 fábricas, casas de pensión u hospedaje, clínicas, sanatorios, cabaret,  
8 clubes, establecimientos comerciales, centros de diversión y, en  
9 general, realizar en ellos cualquier actividad distinta al fin exclusivo  
10 descrito. **ARTICULO NOVENO.** Queda estrictamente prohibido, a los  
11 propietarios u ocupantes, a cualquier título: a) Tener depositadas,  
12 aunque sea en forma transitoria, materias húmedas, infectadas,  
13 malolientes, radiactivas, inflamables, tóxicas o explosivas. b) Ejecutar  
14 actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u  
15 ocupantes de las parcelas, provocando ruidos y otras molestias  
16 similares; c) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad,  
17 solidez y salubridad de las construcciones; d) Colocar o pintar letreros  
18 o anuncios comerciales o de cualquier otro tipo, en las fachadas,  
19 ventanas y muros exteriores. Con el objetivo de mantener y  
20 biodiversidad del paisaje natural y conservación del hábitat de la fauna  
21 autóctona se deberán respetar las siguientes indicaciones: e) Queda  
22 prohibido y penado la corta o explotaron de las siguientes especies  
23 forestales: Uno. Belloto del Norte. Dos. Roble de Santiago. Tres.  
24 Avellanita Chilena. Cuatro. Pataguas. Cinco. Maitén. Seis. Quillay.  
25 Siete. Molle. Ocho. Peumo. Nueve. Mirtos -Arrayanes -. Además de la  
26 explicación del plan de manejo de corte de bosque nativo aprobadas,  
27 se deberá tener en consideración que las especies forestales que se  
28 encuentran en esta zona tales como, Litre, Boldo, Espino, no podrán  
29 ser cortadas en condiciones de árbol adulto. f) Esta prohibida la  
30 extracción de tierra y leña de flora autóctona, e insumos naturales. En

1 cualquier lugar del proyecto. Se cursara una multa en dinero a la  
2 persona que sea sorprendida realizando esta actividad. La reiteración a  
3 dicha falta será denunciada ante los tribunales de justicia. Solo se  
4 podrá intervenir una superficie máxima de cuatrocientos metros  
5 cuadrados de bosque nativo, cuyo tronco sea menor a treinta  
6 centímetros de grueso, en cada parcela para efectos de realizar  
7 construcciones y accesos. Esta intervención cuenta ya con un plan de  
8 manejo forestal aprobado por un organismo pertinente y su aplicación  
9 esta garantizada por la sociedad propietaria del proyecto. g) Se prohíbe  
10 la crianza de animales domésticos con fines comerciales. Los animales  
11 domésticos de cada copropietario, deben mantener el orden, el aseo y  
12 seguridad del condominio y sus habitantes, Por consiguiente no podrán  
13 alimentarse y transitar sueltos por dentro del condominio,  
14 especialmente en las áreas comunes. h) En toda la parcelación de las  
15 parcelas individuales se prohíbe estrictamente la caza y captura de  
16 cualquier especie silvestre existente. i) Se prohíbe la existencia de  
17 pozos negros u otros receptáculos de aguas servidas, la única  
18 alternativa posible para su manejo previa aprobación de la autoridad  
19 competente, es la instalación y funcionamiento de planta de tratamiento  
20 de aguas servidas individuales por parcelas. Además se prohíbe verter  
21 contaminantes sobre curso de aguas, como también desechos, residuos  
22 o basuras. j) Atentar, en cualquier otra forma, contra la moral y las  
23 buenas costumbres. K) No se permitirá el uso de fuego como practica  
24 para reducir desechos de explotación o quema de basura, queda  
25 estrictamente prohibido realizar fuego en quebradas, sectores de áreas  
26 verdes comunes de reserva, bosques y en lugares que no este  
27 urbanizado y habilitado para esto por Comercial REF S.A. l) Se prohíbe  
28 el uso de motos de cerro, aviones de aerodelismo y todo ruido  
29 molesto que altere la tranquilidad del lugar. Lo cual queda sancionado  
30 por la administración cursándose multa económica de una UTM.

1 **TITULO CUARTO. DE LOS BIENES Y EXPENSAS COMUNES.**

2 **ARTICULO DECIMO.** Cada propietario u ocupante podrá usar y gozar  
3 de los bienes y de los espacios comunes con las limitaciones que  
4 imponga la Administración conforme lo haya acordado la Junta de  
5 Vigilancia. Se reputan bienes comunes todos los que sean necesarios  
6 para la existencia, seguridad y conservación del Santuario y los que  
7 permiten, a todos y cada uno de los copropietarios, el uso y goce de su  
8 respectivo bien raíz. En consecuencia, y sólo a modo de ejemplo, se  
9 señala que tienen esta calidad el terreno en que se encuentra  
10 construido el Santuario, los muros exteriores, la reja exterior del jardín,  
11 la obra gruesa, la portería y sus dependencias, el baño del personal,  
12 las puertas de entrada y de salida del Santuario, espacios destinados a  
13 útiles de aseo, jardines, sectores de acceso a estacionamiento, cierros  
14 exteriores y en general todos los que la ley señale como comunes. Los  
15 medidores de luz y agua potable que se encuentren instalados en esas  
16 propiedades y sirvan exclusivamente a ellas, son de dominio particular  
17 de cada uno de esos predios y, en consecuencia, pertenecen, en forma  
18 exclusiva, a cada propietario, una vez que estos sean cancelados a la  
19 administración del condominio valor setenta Unidades de Fomento.

20 **ARTICULO UNDECIMO.** Los derechos que corresponden a los  
21 copropietarios y el porcentaje de contribuciones a las expensas y  
22 gastos concernientes a la administración, reparación y conservación,  
23 aseo y funcionamiento de los bienes y servicios de la reserva ecológica,  
24 se regirán por las siguientes normas: a) Las expensas y gastos  
25 concernientes a la administración, conservación, aseo y funcionamiento  
26 de los bienes y servicios comunes al Santuario ecológica, serán de  
27 cargo y se prorratearán entre los copropietarios, quienes deberán  
28 contribuir en los porcentajes que se establecen en el Anexo Número  
29 Uno y Anexo Dos del presente Reglamento, el que se protocoliza al  
30 final de los Registros del presente mes, de esta Notaría, bajo el mismo

1 número de Repertorio de la presente escritura y se entiende formar  
2 parte integrante de la misma. b) Los derechos que corresponden a los  
3 copropietarios en el Santuario ecológico y determinan su voto en  
4 asamblea respecto de materias de administración son los que se  
5 establecen en el Anexo Número Dos del presente Reglamento, el que  
6 se protocoliza al final de los Registros del presente mes, de esta  
7 Notaría, bajo el mismo número de Repertorio de la presente escritura, y  
8 que se entiende forma parte integrante de la misma. **ARTICULO**  
9 **DUODECIMO.** En general, sin que tenga carácter taxativo, que  
10 reputarán como expensas comunes del Santuario ecológico, las  
11 siguientes: a) La mantención y reparación de las instalaciones  
12 comunes; b) Los honorarios del administrador, las remuneraciones,  
13 regalías y gratificaciones del resto del personal que fuere necesario  
14 contratar, las indemnizaciones laborales que correspondieren, los  
15 impuestos y las imposiciones que afecten o puedan afectar a estos  
16 últimos; los gastos de la oficina de administración, tales como útiles de  
17 escritorio, libretos de cheques, adquisición de libros de contabilidad,  
18 útiles de aseo que se requieran para el buen mantenimiento del  
19 inmueble, y otros gastos anexos o similares que indirectamente se  
20 relacionen con ellos; c) El monto de las primas de los seguros que se  
21 contraten por la Administración respecto de bienes comunes; d) Los  
22 gastos de mantención, reparación y conservación de los portones  
23 automáticos de acceso de vehículos; y e) Todo otro gasto similar o  
24 anexo a los señalados precedentemente que, de acuerdo a la ley o por  
25 decisión de la administración, se refiera a los gastos comunes. f) El  
26 propietario del Condominio, en este caso Comercial REF. S.A. no  
27 deberá cancelar la cuota mensual de gasto común por las parcelas que  
28 posea, ya que ha realizado una Gran inversión para urbanizar el  
29 condominio y así también Comercial REF S.A., No cargara a los  
30 copropietario los gastos de futuras inversiones en urbanización , solo



## DATOS DE LA NOTARIA

1 los gastos generados por concepto de mantener las áreas comunes.-  
2 **ARTICULO DECIMO TERCERO.** Las obligaciones del copropietario por  
3 expensas comunes siguen siempre al dominio del predio, aún respecto  
4 de expensas comunes devengadas antes de su adquisición.  
5 **ARTICULO DECIMO CUARTO.** Será de cargo exclusivo de cada  
6 copropietario, la mantención y reparación de su inmueble en la parte  
7 que queda hacia el interior, así como de sus instalaciones, ventanas,  
8 puertas, cerrajería y demás bienes de su exclusivo dominio. En cuanto  
9 a las instalaciones de agua y luz, serán de su cargo las reparaciones y  
10 mantención de las que queden dentro de su propiedad. **ARTICULO**  
11 **DECIMO QUINTO.** El hecho de que una Parcela permanezca  
12 desocupada, cualquiera que sea el tiempo que dure la desocupación,  
13 no exime, al propietario correspondiente, de la obligación de concurrir a  
14 los gastos comunes y expensas. **TITULO QUINTO. DE LA**  
15 **ADMINISTRACION.** Corresponderá al Administrador velar por que se  
16 cumplan los acuerdos que se tomen en la Asamblea por los  
17 copropietarios. Asimismo, el Administrador representará, activa y  
18 pasivamente, a los copropietarios en las causas concernientes a la  
19 administración de la reserva ecológica. Sea que se promuevan con  
20 algún copropietario o con terceros, con todas las facultades  
21 contempladas en el artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil,  
22 ambos incisos inclusive. Es decir, en el desempeño de este cargo,  
23 podrá desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la  
24 demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los  
25 términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros  
26 facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir.  
27 Corresponderá, especialmente, al administrador, formular el cobro y  
28 obtener la recaudación de las sumas que, a cada uno de los propietarios,  
29 se le asigne por gastos comunes y la determinación de la contribución que  
30 a ellos corresponda de acuerdo al presente Reglamento. El Administrador

1 determinará la forma de funcionamiento de los servicios del condominio.

2 **ARTICULO DECIMO SEXTO.** Es la obligación primordial del  
3 Administrador, mantener el condominio en óptimas condiciones de  
4 cuidado, presentación, aseo, limpieza exterior e interior; especialmente,  
5 lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios e  
6 instalaciones; debiendo, por tanto, mantener vigentes los Contratos de  
7 Mantenimiento de todas las instalaciones y equipos que lo requieran, con  
8 personal técnico de empresas idóneas. Consecuencialmente, será  
9 obligación de los copropietarios cubrir, oportunamente, todos los gastos  
10 que esto requiera. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO.** Todo lo concerniente  
11 a la administración y a la conservación de los bienes comunes será  
12 resuelto por los propietarios reunidos en Asamblea, de conformidad con  
13 las reglas que se indican a continuación: a) El Administrador convocará a  
14 reunión cuando lo estime necesario; o, a petición escrita de propietarios  
15 que representen, a lo menos, el veinte por ciento de los derechos del  
16 Condominio. El administrador convocará a los propietarios a reunión,  
17 previa citación efectuada personalmente, dejando testimonio, en forma  
18 fehaciente, de este hecho; o bien, por carta certificada, dirigida al domicilio  
19 de cada copropietario. Esta citación deberá efectuarse, a lo menos, con  
20 diez días de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea. Si los  
21 propietarios acordaren, por la unanimidad, celebrar Asamblea, no será  
22 necesaria citación alguna. En todo caso, el Administrador citará a  
23 Asamblea de Copropietarios una vez al año, con el objeto de presentar los  
24 presupuestos de gastos del año que se inicia, y de dar cuenta de la  
25 inversión de los gastos efectuados en el año anterior y en forma  
26 extraordinaria cada vez que la convoque el administrador por iniciativa  
27 propia o a petición de los copropietarios que representen mas de la mitad  
28 de los derechos del condominio, la citación a dicha asamblea se practicara  
29 por carta certificada con antelación de quince días corridos a reunión, sin  
30 que la no recepción de esta carta invalide la citación. b) Las sesiones de la

## DATOS DE LA NOTARIA

1 Asamblea deberán celebrarse en el condominio o en el lugar que la  
2 mayoría de los copropietarios acuerden. Las Asambleas serán presididas  
3 por el Presidente en ejercicio de la Junta de Vigilancia y, en su ausencia,  
4 por el propietario asistente que detente la mayor cuota en los bienes  
5 comunes. Si este copropietario es una persona jurídica, las sesiones serán  
6 presididas por su gerente o representante legal. Si concurrieren dos o más  
7 copropietarios con iguales derechos, se sorteará el nombre del que deberá  
8 presidir; c) En las Asambleas, los copropietarios podrán ser representados  
9 por tercero siempre que el poder respectivo se otorgue por escrito y debe  
10 ser ante notario; d) Para reunirse, válidamente, en primera citación, se  
11 requerirá la concurrencia de un número no inferior a la mayoría numérica  
12 de copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de  
13 los derechos del Condominio. Si no se reuniere el quórum exigido, se  
14 citará por segunda vez a Asamblea, para una fecha no anterior a los diez  
15 ni posterior a los treinta días siguientes a la fecha de la primera citación, y  
16 se constituirá válidamente con los copropietarios que asistan. Cada  
17 propietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en el  
18 Condominio. En todo caso, el derecho a voto sólo podrá ejercerse por  
19 aquellos copropietarios que se encuentran al día en el pago de su  
20 contribución a los gastos o expensas comunes, situación que certificará el  
21 Administrador del Condominio. Los acuerdos en asamblea se adoptan por  
22 mayoría de los concurrentes. Sin perjuicio de lo anterior, todo acuerdo que  
23 importe la imposición de gravámenes extraordinarios o que tenga por  
24 objeto la imposición de mejoras voluntarias, requerirá ser aprobado en  
25 Asamblea debidamente citada para este efecto y deberá contar con la  
26 aprobación de, a lo menos, un setenta por ciento del total de los derechos  
27 del Condominio; e) Los acuerdos que se adopten por mayoría de una  
28 Asamblea, celebrada conforme a las letras precedentes, son obligatorios  
29 aún para aquellos copropietarios que, por cualquier motivo, no hubieren  
30 asistido a la reunión; f) La copia del Acta de la Asamblea celebrada en

1 conformidad con el presente reglamento, en que se acuerden expensas  
2 comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.

3 **ARTICULO DECIMO OCTAVO.** La Asamblea de Copropietarios designará  
4 una Junta de Vigilancia, de entre sus miembros, compuesta por cinco  
5 personas, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus  
6 facultades y que durará en sus funciones mientras la Asamblea no  
7 disponga la renovación parcial o total de sus miembros. En caso de  
8 fallecimiento o de renuncia o que, por cualquier causa, algún miembro  
9 dejare de pertenecer a la Junta, será reemplazado por la persona que  
10 nombre la misma Junta. Dicho nombramiento deberá ser ratificado o  
11 modificado en la próxima Asamblea. La Junta de Vigilancia elegirá, de  
12 entre sus miembros, a la persona del Presidente. La Junta llevará un Libro  
13 de Actas de Sesiones y actuará de secretario de ella, el Administrador o  
14 quien sea nombrado especialmente. **ARTICULO DECIMO NOVENO.** La  
15 facultad de dictar normas sobre administración, corresponderá a la  
16 Asamblea de Copropietarios, la que podrá delegarla en la Junta de  
17 Vigilancia. Esta Junta podrá, no obstante, dictar, derechamente, normas  
18 de administración, las que se mantendrán si no fueren modificadas por la  
19 Asamblea. **ARTICULO VIGESIMO.** Cada copropietario deberá mantener  
20 depositada en la oficina de la administración del Condominio, una  
21 cantidad equivalente a un mes de expensas o gastos comunes, la que  
22 deberá enterar a requerimiento escrito del Administrador. Dicha cantidad,  
23 si así fuese necesario, podrá elevarse hasta el equivalente a tres meses  
24 de gastos comunes, con acuerdo de la Junta de Vigilancia. Para todos los  
25 efectos legales, tanto el primer depósito como su reajuste o aumento,  
26 serán considerados como otras expensas comunes, pudiendo ser  
27 cobrados ejecutivamente conforme a lo establecido en los artículos  
28 pertinentes del presente Reglamento. Este depósito servirá, además, para  
29 garantizar las obligaciones que a cada uno de los copropietarios, impone  
30 este Reglamento. Al realizarse una transferencia, el nuevo propietario

## DATOS DE LA NOTARIA

1 deberá depositar, en la administración, la misma cantidad a que estaba  
2 obligado el propietario anterior. El Administrador queda, desde luego,  
3 facultado para retener el depósito que debe rembolsar al antiguo  
4 propietario, quien, además, para recibir este reembolso, entregará -a la  
5 administración- una copia simple de la escritura de compraventa o de  
6 cualquier otro contrato por el cual se haya realizado dicha transferencia,  
7 con indicación de todos los datos pertinentes, con el fin de establecer la  
8 individualización del nuevo propietario. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.**  
9 El administrador deberá presentar a cada uno de los copropietarios,  
10 arrendatarios u ocupantes -en adelante, "comunero"- a más tardar dentro  
11 de los primeros diez días de cada mes, una minuta detallada de la cuota  
12 que le corresponda en las expensas o gastos comunes del mes anterior, la  
13 que deberá ser pagada dentro de los cinco días siguientes de formulada la  
14 respectiva cuenta. Vencido dicho plazo, sin que el comunero haya hecho  
15 el pago, dicha suma devengará el interés anual máximo que sea permitido  
16 estipular, de acuerdo con la ley, y sin perjuicio de las acciones que, para el  
17 caso, establece la Ley seis mil setenta y uno. La minuta de cobro que haga  
18 el administrador de acuerdo con el cálculo de los gastos comunes, tendrá  
19 mérito ejecutivo. El administrador tendrá facultad para cobrar,  
20 judicialmente, las sumas que adeudare el copropietario moroso, con el  
21 sólo mérito de la liquidación. Estará, también facultado, para requerir, de la  
22 empresa correspondiente, el corte del suministro del agua o de  
23 electricidad, a cualquier comunero moroso en más de dos meses de  
24 Gastos Comunes. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.** Los gastos  
25 comunes deberán ser pagados por los respectivos comuneros, a contar de  
26 la fecha en que éstos se hayan recibido de la o las parcelas, y aún cuando  
27 hubiere observaciones respecto de dicha entrega y no se hubiere otorgado  
28 la escritura pública de compraventa. Asimismo, cada copropietario  
29 contribuirá, en la proporción que le corresponda, conforme a lo establecido  
30 en el artículo decimotercero letra a) el pago del monto de las

1 contribuciones de bienes raíces de cada parcela, será de cargo del  
2 condominio hasta que el Servicio de Impuestos Internos asigne, a cada  
3 inmueble por separado, un Rol de Contribuciones. **ARTICULO VIGESIMO**  
4 **TERCERO.** Este reglamento toma como parte de El anexo numero uno y,  
5 que se refiere a las reglas del reglamento de suministro de energía y  
6 potencia eléctrica. Y así también el anexo dos sobre uso y tarifas de aguas  
7 potable.- **TITULO SEXTO. DISPOSICIONES FINALES. ARTICULO**  
8 **VIGESIMO CUARTO.** Se faculta al portador de copia autorizada de la  
9 presente reglamento para a requerir y firmar las inscripciones,  
10 subinscripciones y anotaciones que procedan en los Registros  
11 correspondientes del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla.  
12 **ARTICULO VIGESIMO QUINTO.** Para todos los efectos de este  
13 Reglamento se fija como domicilio la ciudad de Melipilla. **VIGESIMO**  
14 **SEXTO.** Los gastos comunes serán una y media unidad de fomento  
15 mensualmente para pagar portero y mantención de caminos. **ARTICULO**  
16 **TRANSITORIO.** La sociedad compareciente, representada por don:  
17 Fernando Figueroa Turres, en su calidad de actual y único propietario del  
18 proyecto Santuario Ecológico "Los tres Antonios", tendrá un voto por cada  
19 parcela que posea, por este acto, sin que tenga que cancelar gastos  
20 comunes por las parcelas que posea ya que cumple con la misión de  
21 vender las parcelas del condominio y realiza altas inversiones de  
22 urbanización en carácter de Administrador del Condominio, a don  
23 Eduardo Figueroa Turres. Los administradores designados tendrán, en el  
24 ejercicio de sus funciones, todas y cada una de las facultades que le  
25 otorgan las disposiciones legales pertinentes y, especialmente, las  
26 señaladas en el presente Reglamento de Copropiedad. En comprobante y  
27 previa lectura firman los comparecientes.- Se da copia.- Anotada con el  
28 Repertorio número

29

30

**DATOS DE LA NOTARIA**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30

**FERNANDO FIGUEROA TURRES**

**EDUARDO FIGUEROA TURRES**