

Reglamento de Copropiedad Orden Interno

Condominio Aquamarina

PRIMERO: Este reglamento de Copropiedad rige las relaciones de orden interno, derechos y obligaciones recíprocas para los copropietarios de sitios del Condominio Aquamarina.

SEGUNDO: Antecedentes del inmueble: Inmobiliaria Don Erich Kalau Von Hofe González es dueño del Condominio Aquamarina ubicado en la comuna de Puchuncaví, Quinta Región. Lo adquirió en virtud de escritura pública otorgada ante don Jorge Alejandro Moffat Canales, Notario de Quintero-Puchuncaví, suplente del Titular don Jenson Aaron Krizan Núñez, de fecha 04 de abril de 2018, su dominio rol inscrito a fojas 1507 número 1187 del Registro de Propiedad de 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Quintero. Dicho inmueble fue subdividido en 25 lotes además de zonas de áreas verdes, áreas de servicios y caminos interiores, constituyendo un condominio tipo B, denominado "Aquamarina".

TERCERO: Cada propietario gozará de su sitio en forma ordenada y tranquila, en consecuencia no podrán emplearlos en actividades que vayan contra la moral y las buenas costumbres, ni ejercer actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios, o que comprometan la seguridad y belleza del conjunto, tampoco podrán darlo en arrendamientos a personas que pudieran tener un comportamiento contrario al presente reglamento.

QUINTO: Los sitios y posteriores viviendas del conjunto deberán quedar destinados, exclusivamente, a uso residencial unifamiliar, así queda prohibido establecer industrias o comercio de cualquier naturaleza, o instalar restaurantes, quintas de recreo, cabañas, piscinas públicas o establecimientos análogos. En caso alguno, la destinación que se da a los sitios podrán dañar la estética o comodidad del loteo ni significar para los demás propietarios molestias por ruidos o cualquier otra causa y perturbar la tranquilidad de otros copropietarios. Así mismo, se prohíbe la instalación de cualquier clase de quioscos o sistemas de comercio callejero y la colocación de avisos camineros en cualquier sector del loteo, salvo los necesarios para la debida orientación del loteo.

SEXTO: El propietario someterá a aprobación de la junta de vigilancia cualquier tipo de construcción, ampliación, fusión o demolición, que quiera proyectar, para la cual remitirá al referido Comité copia de los planos en que conste el proyecto a realizar y un documento explicativo de los plazos de construcción estimados y los procesos de construcción proyectada, los cuales deberán ser aprobados por el Comité dentro de treinta días, al final de los cuales si nada ha dicho, se entenderán aprobados. Para la aprobación el Comité revisará, además del fiel cumplimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y las Ordenanzas Municipales sobre la materia, el cumplimiento de las siguientes especificaciones técnicas de construcción: a) En cada sitio sólo se podrá edificar una casa habitación, o una vivienda por lote del proyecto; b) el

tamaño mínimo de la casa será de noventa y cinco metros cuadrados efectivos. Dicho metraje no considerará medias superficies, quinchos, piscinas, pérgolas, cobertizos, terrazas, etc. Que no entrarán en el cuadro de superficies; c) Se debe considerar un ante jardín mínimo de cinco metros entre la línea de edificación y la línea de cierre, y de uno como cinco metros mínimo de distancia con los vecinos, permitiéndose entre vecinos llegar a un acuerdo de adosamiento de un veinticinco por ciento máximo y en altura de tres como cinco metros máximo; d) Se prohíben los colores fuertes o fosforescentes; e) La altura de la vivienda tendrá como máximo siete metros y medio; f) La cubierta deberá ser en tejas asfálticas, coloniales, madera nativa o vinil siding; i) Cercos: el frontis deberá ser en material vivo guardando transparencia, zócalos de piedra combinado con madera, como máximo de altura un metro y ochenta centímetros, en ningún caso pandereta o similar; j) En caso de ampliación de la vivienda, ésta deberá ser previamente presentada, para su aprobación, por escrito, a la Junta de vigilancia, debiendo mantener las mismas características técnicas de la casa. Mismo requisito se exigirá para terrazas, quinchos, pérgolas o cierros a las calles, etc. No se permitirán construcciones separadas en las propiedades, éstas deberán estar adosadas y obtener todos los Permisos Municipales. k) Demarcar y cerrar dentro de sesenta días después de adquirida la propiedad. l) No podrá construirse los días sábados, domingos y festivos. Tampoco podrá hacerse durante los meses de enero y febrero. m) La junta de vigilancia deberá tener la nómina de las empresas constructoras y de su personal, pudiendo pedir su cambio por mal comportamiento. n) Las construcciones provisorias que se emplacen para el bodegaje de los materiales relativos a la construcción, las letrinas que se instalen durante la construcción y las instalaciones de faenas respectivas deberán ubicarse de tal forma que no entorpezcan o moleste a los vecinos, ser pintadas y retirarse definitivamente una vez terminada ésta.

SEPTIMO: Se requerirá Visación de la Junta de Vigilancia de los proyectos de arquitectura, previo a la presentación a la Dirección de Obras Municipales del expediente de edificación para aprobación Municipal.

OCTAVO: los sitios adquiridos en el loteo no podrán ser subdivididos en caso alguno cualquiera fuere su superficie.

NOVENO: Los propietarios se comprometen a conservar e incentivar el respeto y el cuidado de la naturaleza al interior de su predio y en las áreas comunes. Acorde con estas finalidades, los propietarios, arrendatarios y/o sus ocupantes a cualquier título no podrán cortar árboles de más de un metro de altura, por norma general los propietarios deberán someter a la aprobación del Comité de Administración o Junta de Vigilancia cualquier tipo de corte o manejo que se quiera realizar a los árboles presentes en su sitio.

DECIMO: los propietarios deberán mantener en buen estado de conservación su sitio y edificaciones cuando las construyan: permitir la realización de los trabajos necesarios para el mantenimiento de los servicios y elementos de uso común, evitar todo daño a dichos elementos, debiendo indemnizar a la comunidad los perjuicios causados por sí o por personas de su dependencia o a quienes hubieren cedido el uso y goce de su propiedad a cualquier título.

DECIMO PRIMERO: Los sitios quedarán gravados con la siguiente servidumbre, sin perjuicio de las servidumbres que se establecen en el plano de subdivisión. Las servidumbres que se establecen son las siguientes: uno) De acueductos como de instalación de red de agua potable a favor de todos y cada uno de los sitios que formen el loteo; dos) De escurrimientos de los cursos superficiales o canalizados que afecten determinando sitio, debiendo los predios sirvientes aceptar el transcurso de las aguas que conduzcan naturalmente los niveles del terreno y abstenerse de construir obras que impidan el libre escurrimiento de esas aguas; tres) Servidumbre de electricidad canalizada de forma subterránea al igual que cualquier tipo de cableado que sea necesario para el funcionamiento de las viviendas, como por ejemplo corrientes débiles, comunicaciones, prohibiéndose el cableado aéreo de cualquier tipo.

DECIMO SEGUNDO: Los propietarios no podrán arrendar o ceder el uso o goce, a cualquier título, de su sitio, en forma que contravenga las obligaciones o prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. Al mismo régimen estarán sujetos los arrendatarios en caso de subarriendo. Los propietarios deberán establecer, en forma expresa, en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y ajustarse a las disposiciones de este instrumento, el que regirá para ellos con el mismo valor que para los propietarios.

DECIMO TERCERO: Los propietarios reconocen y aceptan que para la mantención del nivel y jerarquía del Condominio Aquamarina, resulta de mutuo beneficio establecer las restricciones que a continuación se señalan: Uno) Mantener depositado en las viviendas, aunque sea transitoriamente, material inflamable, explosivos, infeccioso, maloliente o cualquier otro que pudiese causar daño o molestia. Dos) Ejecutar actos que puedan comprometer la salubridad, seguridad y solidez de las construcciones del loteo. Tres) Exhibir o tender hacia el exterior, en las ventanas, balcones o terrazas, alfombras, sábanas, prendas de vestir y, en general, cualquier objeto que afecte la estética del loteo. Cuatro) Colocar cualquier tipo de propaganda o letreros comerciales u objetos, de cualquier índole, que altere el ornato o estética del loteo. Cinco) Modificar o reemplazar las instalaciones sanitarias o de otros servicios en forma que pueda impedir o perjudicar el goce de ellos por parte de los demás propietarios. Seis) Provocar ruidos o algazaras en las horas que ordinariamente se destina al descanso o perturban la tranquilidad de los demás ocupantes del loteo. Siete) Quemar basura, desechos o sobras, debiendo tales desperdicios depositarse en la forma, recipiente y horario que determine la Administración, siendo obligatorio para los copropietarios el uso del servicio que con tal objeto se establezca o contrate. Ocho) Estacionar autos, motos, bicicletas o cualquier otro vehículo en los terrenos de uso común o en las vías de circulación, que impidan el paso de vehículos o personas, autorizándose desde ya al administrador del loteo para proceder a su inmediato retiro, por cuenta y riesgo del infractor. Nueve) Destinar los bienes comunes de uso general a fines no acordes con su naturaleza o emplearlos en actividades no autorizadas, como realización de picnic, comidas campestres, instalación de carpas o otras similares. Diez) En general, realizar cualquier acción u omisión que atente contra el correcto funcionamiento del loteo y demás dependencias que éste cuenta.

DECIMO CUARTO: Las limitaciones, obligaciones, servidumbres y prohibiciones señaladas en este reglamento, afectarán perpetuamente el dominio de los inmuebles de este loteo, y se inscribirán

en el registro competente del Conservador de Bienes y Raíces de Quintero y se entenderá por el sólo hecho de la adquisición que el propietario del inmueble acepta dar cumplimiento a las obligaciones y prohibiciones consignadas en esta escritura y que renuncia a cualquier recurso para obtener su inaplicabilidad sin que valga ninguna estipulación en contrario. Lo dicho en cuanto al propietario se aplicará, en los mismos términos, a quienes detenten, a cualquier título, la posesión, uso y goce del mismo. El propietario que de cualquiera de los sitios del loteo a que se refiere esta escritura, podrá reclamar a la autoridad administrativa o judicial competente, la observación de las disposiciones contenidas en este Reglamento. En caso de infracción de cualquiera de éstas últimas, el administrador o cualquier persona afectada, por su intermedio, tomará las medidas judiciales tendientes a impedir las y aplicar sanciones y reclamar las indemnizaciones que correspondan.

TITULO SEGUNDO: De los bienes y expensas comunes.

DECIMO QUINTO: Son bienes comunes los necesarios para la existencia, conservación y buen funcionamiento del Condominio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce del terreno de su exclusivo dominio. Los bienes comunes en caso de alguno podrán dejar de tener esa calidad. Tienen el carácter de bienes y servicios de uso común los siguientes: Uno) Las vías de comunicación, estacionamientos, paseos y áreas de equipamiento, señalados en el Plano del condominio. Dos) La señalización de tráfico interno. Tres) Cualquier otro uso general de urbanización existente o que pueda crearse. Cuatro) Los elementos destinados a la administración, aseo y vigilancia del loteo. Cinco) Los que se adquiera con posterioridad por parte de la administración, tales como herramientas, vehículos u otro que diga relación con el funcionamiento, mantención y conservación del lugar. Seis) Los que así se señalen en el plano respectivo sometido a aprobación de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Puchuncaví.

DECIMO SEXTO: Los propietarios de sitios y las personas a quienes estos cedan su uso y goce podrán servirse de los bienes comunes, empleándolos para su uso natural y ordinario, sin embarazar el ejercicio del mismo derecho por parte de los demás propietarios y ocupantes.

DECIMO SEPTIMO: Los gastos comunes del Condominio Aquamarina que se reglamenta por este instrumento, serán de cargo de todos los propietarios de los sitios que lo forman y se prorratan entre ellos en proporción al dominio de cada sitio como unidad, sobre el total de sitios que conforman el Loteo. Para estos efectos se considerarán como expensas o gastos comunes los correspondientes a la administración, reparación, conservación, aseo correspondiente a los Bienes Comunes, extracción de basura, regadío, pago del sueldo del administrador, jardineros, cuidadores y demás personal necesario para el funcionamiento del loteo, leyes sociales, impuestos, seguros, etcétera, y en general, todo lo necesario para la buena administración y conservación del loteo. La obligación de un propietario de terreno por expensas comunes sigue siempre al dueño del sitio, aun respecto de expensas devengadas antes de su adquisición, y el crédito correlativo gozará de un privilegio de cuarta categoría que preferirá cualquiera sea la fecha en que se devengó, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del código civil. Será obligación de

cada propietario, depositar dentro de los diez primeros días de cada mes el monto de su gasto común en la cuenta designada para estos efectos.

DECIMO OCTAVO: Cada propietario deberá entregar al administrador, dentro de los primeros cinco días del mes siguiente a aquel en que se hubieran producido, la cuota que le corresponde en los gastos comunes del loteo.

DECIMO NOVENO: Las contribuciones de Bienes Raíces que determinen los servicios del Estado y que afecten al inmueble serán pagadas directamente por cada propietario. Las correspondientes a áreas verdes serán incluidas como gastos Comunes.

VIGESIMO: El propietario, por convenio particular, podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos y expensas comunes sobre terceras personas, pero esta no lo liberará de su obligación de pagar dichos gastos de administración cuando el administrador así lo exigiere, sin perjuicio de sus derechos contra los referidos terceros. En tal caso, el propietario dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar los gastos comunes, mediante comunicación escrita dirigida al administrador.

VIGESIMO PRIMERO: Todo propietario queda obligado a comunicar al administrador cualquier transferencia de dominio que realizare, indicando el nombre completo y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciere, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan al inmueble que hubiere transferido. Al dar esta comunicación al propietario anterior deberá exigir, como comprobante del cumplimiento de la obligación, un recibo del administrador. Para los efectos de que el administrador tenga conocimiento de las transferencias del dominio que se realizarán en el condominio, tendrá la facultad de no permitir la ocupación del inmueble por una nueva persona, mientras no se le acredite documentalmente por el interesado que cuenta para dicha ocupación con la autorización del dueño, que aparezca como tal en el registro de propietarios que llevará la administración.

VIGESIMO SEGUNDO: El simple retardo en el pago de las expensas o gastos comunes correspondientes a los propietarios, hará incurrir al moroso en una multa que ascenderá al máximo interés mensual que la ley permita estipular para las obligaciones de dinero no reajutable y que se aplicará sobre el monto de su respectiva cuota, computándose para estos efectos los días atrasados como meses completos. Si fuere necesario demandar judicialmente el pago de dicha cuota, serán de cargo del moroso las costas procesales y personales del respectivo juicio.

VIGESIMO TERCERO: Los propietarios se reunirán en asambleas, a lo menos, una vez al año. Las Asambleas se constituirán válidamente, en primera citación, con la asistencia de propietarios que representen, como mínimo, a más de la mitad de los propietarios del Loteo, en segunda citación, las Asambleas se constituirán válidamente con los propietarios que asistan a ellas.

VIGESIMO CUARTO: Cada propietario tendrá un voto. Los acuerdos se tomarán por mayoría de propietarios que se encuentren presentes o representados en la Asamblea. Los acuerdos

válidamente adoptados serán obligatorios para todos los propietarios, hayan o no concurrido a la reunión. La Asamblea podrá llevarse a cabo en las oficinas del administrador o donde éste indique en la correspondiente citación, lugar que, en todo caso, deberá estar situado dentro del loteo, salvo acuerdo unánime de los propietarios en cuyo caso podrán efectuarse fuera del él. La primera Asamblea será presidida por el propietario que sea dueño de la cuota mayor de los Bienes Comunes y si esta circunstancia concurriera en dos o más propietarios, se procederá a sorteo entre ellos. La Asamblea que se celebren con posterioridad será presidida por el presidente de la junta de vigilancia. Todo acuerdo que signifique la imposición de gravámenes extraordinarios, que tenga por objeto la imposición de mejoras voluntarias, o que conduzca a una sensible alteración del uso y goce de los bienes comunes, requerirá de la conformidad de más de las tres cuartas partes del valor total de las cuotas de dominio del loteo. En las Asambleas los propietarios podrán ser representados por un tercero siempre que confiera poder, a lo menos, mediante simple carta poder. Una copia firmada por el administrador del acta de la asamblea, celebrada en conformidad con el presente reglamento, en que se acordaron expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.

VIGESIMO QUINTO: La Asamblea de propietarios designará una Junta de Vigilancia de entre sus miembros, compuesta de cinco personas, quienes deberán tener la calidad de propietarios salvo uno de los integrantes que deberá necesariamente poseer el título de arquitecto pudiendo este, ser propietario o una persona externa designada por la Asamblea, esta Junta de Vigilancia actuará en representación de la Asamblea de Propietarios con todas sus facultades, y durará en sus funciones un período de un año. Esta Junta sesionará con la asistencia de tres de sus miembros, a lo menos, y sus acuerdos deberán adoptarse por la mayoría de votos. En la primera reunión que se celebre elegirá un presidente, que será de la Junta de Vigilancia y de la Asamblea de copropietarios. La Junta de Vigilancia fiscalizará el desempeño del administrador y deberá, así mismo, implementar todas aquellas medidas que fueren necesarias para una armónica convivencia entre los copropietarios del loteo. Procurará, además dirimir las contiendas que se susciten entre los propietarios o entre éstos y el administrador.

VIGESIMO SEXTO: La facultad de dictar normas sobre administración corresponderá a la Asamblea de Propietarios, la que podrá delegar en la Junta de Vigilancia. Esta Junta podrá, no obstante, dictar derechamente normas de administración las que se mantendrán si no fueren modificadas por la Asamblea. VIGESIMO SEPTIMO: El Loteo será administrado por una persona natural o jurídica que podrá ser o no de los propietarios y que tendrá el cargo de "Administrador". Tal designación de administrador, será efectuada por la Asamblea de Propietarios, como asimismo, su remoción. Deberá hacerse de acuerdo a las mayorías señaladas en el artículo vigésimo segundo precedente. El administrador durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se procediere a una nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. La remoción practicada en la forma antes indicada, podrá llevarse a efecto en cualquier momento. Todo lo concerniente a la conservación y administración de los bienes comunes y a las relaciones de orden interno a que

se refiere este reglamento, será resuelto por los propietarios reunidos en Asambleas, de conformidad a las reglas indicadas en el artículo vigésimo segundo.

VIGESIMO OCTAVO: Corresponden al administrador las funciones que le confieren el presente Reglamento y el artículo noveno del decreto supremo seiscientos noventa y cinco de mil novecientos setenta y uno, que fija el Reglamento sobre comunidades de copropietarios de edificios, con las facultades a que la citada disposición legal se refiere y, en especial, velar por la fiel observancia de este Reglamento. El administrador convocará a reunión cuando lo estime necesario o a petición escrito de uno o más propietarios que representen, a lo menos, el veinte por ciento del total del Loteo, previa citación efectuada personalmente, dejando testimonio en forma fehaciente de este hecho, o bien por carta certificada dirigida al domicilio que el propietario tenga registrado en la oficina de administración. Esta citación deberá efectuarse, a lo menos con diez días de anticipación a la fecha fijada para la Asamblea. Si la citación se efectuare en virtud de resolución judicial deberá notificarse en la forma establecida en el artículo sexto del libro primero del código de procedimiento civil. Si los propietarios acordaren por unanimidad celebrar asambleas, no será necesaria citación alguna. En todo caso, el administrador citará a Asamblea de Propietarios una vez al año, en el mes de marzo, con el objeto de presentar el dar cuenta detallada de la inserción de los gastos efectuados el año anterior.

VIGESIMO NOVENO: Del servicio de Energía eléctrica: Será proporcionado por la Compañía CONAFE, quien ejecutará las redes del condominio. Será de cargo de cada propietario la instalación del servicio de energía en su propiedad y el pago del empalme en su propiedad según los valores comerciales que establezca dicha empresa, como asimismo, será de cargo del propietario el pago del consumo del respectivo servicio, no considerándose gasto común para efecto de su pago y mantención del mismo.

TRIGESIMO: Del servicio de alcantarillado. No se cuenta con un servicio de tratamiento de aguas servidas, por lo tanto en cada propiedad se deberá mantener una planta para el tratamiento y drenaje de aguas servidas. Será de cargo de cada propietario la construcción, mantención, autorización, y utilización de la misma. Para efectos de su construcción deberá ajustarse a las normas que exija la I. Municipalidad de Puchuncaví y los servicios competentes y a las especificaciones contenidas en el proyecto aprobado por la Ilustre Municipalidad de Puchuncaví. Para la limpieza y extracción de los sedimentos, líquidos almacenados deberá hacerse en un horario prudente, para que no afecte la tranquilidad de los propietarios, comunicándose dicho hecho al administrador con cinco días de anticipación. No podrá hacerse dicho trabajo en fines de semana y festivos. Se prohíben los pozos, fosas sépticas u otra solución que involucre enviar los desechos en forma directa, sin el correspondiente tratamiento a la tierra.

TRIGESIMO PRIMERO: Del servicio de agua. El loteo cuenta con un sistema particular de abastecimiento ubicado en el área de equipamiento.

TRIGESIMO SEGUNDO: La administración del Sistema de agua, consistente en la construcción de pozos, instalación de motores, tuberías y medidores de cada sitio, así como el cobro de cuentas de agua y cualquier actividad relacionada con la correcta mantención y funcionamiento de dicho

sistema, será de responsabilidad del administrador y en su defecto de la Junta de Vigilancia. En caso de no pago de la respectiva cuenta de agua, la administración estará facultada para proceder al corte de suministro. Cada sitio deberá contar con un estanque de 5.000 litros como mínimo para almacenamiento de agua, así como de un motor de distribución de la misma al respectivo sitio, el que será de costo de cada propietario. Está estrictamente prohibido hacer perforaciones particulares destinadas a extraer aguas desde las napas subterráneas. En caso de ser necesario, la Junta de Vigilancia será la encargada de determinar la necesidad, factibilidad y la posterior ejecución de esto último.

TRIGESIMO TERCERO: En todo lo no previsto en este Reglamento regirán las disposiciones legales pertinentes, dependiendo de la materia de que se trate y los acuerdos a que llegaren los propietarios reunidos en Asamblea extraordinaria citada al efecto a petición de un mínimo de veinticinco por ciento del total de los propietarios de la subdivisión.

TRIGESIMO CUARTO: Disposiciones transitorias: Artículo Primero Transitorio: Desde la fecha de entrega material de los sitios a los respectivos prominentes compradores, cada uno de ellos se considerará como propietario para los efectos de uso y goce de los Bienes Comunes, de acuerdo con este reglamento y para los efectos de cumplir las obligaciones, es especial las relativas al pago de gastos y expensar comunes ordinarias y extraordinarias. Para estos efectos, se considerará que la entrega material se ha efectuado en el momento de inscribirse la compraventa en el registro del Conservador de Bienes Raíces de Quintero al respectivo promitente que el respectivo inmueble se encuentra habilitado para ser ocupado, aun cuando esta ocupación se haya efectuado ya, o se efectúe con posterioridad.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o que la propiedad o sitio permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de ninguna de las obligaciones contenidas en el presente reglamento. Especialmente lo referido a la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.