

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

EDIFICIO EJERCITO 601

Título X. Régimen de Copropiedad Inmobiliaria

Artículo X. El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades susceptibles de constituir dominio exclusivo y el régimen de administración interna de los bienes comunes. El presente Reglamento tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica que sea copropietaria; que posea cuotas o derechos del dominio de alguna de las unidades; que suceda en el dominio a un copropietario; que posea el uso y goce de alguna de las unidades; que sea ocupante de alguna de las unidades a cualquier título o según la regulación establecida por la Ley de Copropiedad vigente.

Artículo X. Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por unidades los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo. Las unidades que integran el condominio y sus espacios comunes están identificados individualmente en la sección especial del registro de propiedad del conservador de bienes raíces correspondiente al domicilio del condominio.

Artículo X. El presente Reglamento de Copropiedad regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios del condominio. En el silencio del presente Reglamento se aplicarán las disposiciones de la Ley y su Reglamento.

Artículo X. El presente Reglamento observará plenamente las normativas vigentes que establezcan medidas contra la discriminación, promoviendo un ambiente de respeto y convivencia armónica entre todos los miembros de la comunidad. Se prohíbe toda forma de discriminación arbitraria en el uso de los espacios comunes, en la participación de las asambleas, y en las relaciones entre copropietarios, residentes, personal del condominio y visitantes.

Artículo X. La Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, por los quórum y mayorías correspondientes, podrán dictar instructivos destinados a facilitar la aplicación de las regulaciones de la copropiedad dispuestas por la Ley de Copropiedad o por el presente Reglamento de Copropiedad. Estos instructivos podrán abordar materias específicas de convivencia, uso de espacios comunes, protocolos de emergencia, y cualquier otra materia que contribuya al mejor funcionamiento de la comunidad.

Título X. Composición del Condominio

Artículo X. Identificación de la Comunidad. La comunidad se denomina COMUNIDAD EJERCITO 601, con RUT 53.309.780-4, con domicilio en AVENIDA EJÉRCITO LIBERTADOR 601, Comuna de SANTIAGO.

Artículo X. Composición del Condominio. El condominio se compone de un edificio de nueve pisos y dos subterráneos, con un total de 97 unidades que incluyen departamentos destinados a habitaciones, bodegas y estacionamientos. Específicamente, el edificio cuenta con 97 departamentos habitacionales distribuidos en los nueve pisos, 53 estacionamientos, de los cuales 6 (numerados del 9 al 14) tienen carácter de bienes comunes destinados a ser asignados en uso y goce exclusivo, 3 son para visitas (incluido uno para discapacitados), y 20 (numerados del 15 al 34) corresponden al mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 70 bodegas distribuidas en los dos niveles subterráneos del edificio.

Título X. De los derechos y obligaciones entre los copropietarios del Condominio

Artículo X. El único documento que posee la autoridad para establecer obligaciones, prohibiciones y multas es el Reglamento de Copropiedad. Las obligaciones y prohibiciones mencionadas en este Reglamento son consideradas como causales para la aplicación de multas, de acuerdo con las regulaciones establecidas en el mismo Reglamento de Copropiedad. Por lo tanto, al estar enunciadas en este documento, se considerará que los hechos constituyen una causal de multa, sin necesidad de una indicación adicional expresa. Si bien el Comité de Administración puede ahondar en los hechos que se describirán y en la cuantía de la multa, deberá siempre respetar los límites establecidos por el Reglamento de Copropiedad.

Artículo X. Uso. Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos distintos a aquellos dispuestos en los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales y en el presente Reglamento. El uso del condominio es exclusivamente habitacional. En consecuencia, se prohíbe instalar en unidades habitacionales: oficinas, talleres, fábricas, gimnasios, centros de belleza, baile o diversión, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes, centros de educación, etcétera, o darle cualquier uso que no sea el de vivienda.

Artículo X. Reparación y Mantenimiento de Unidades. Serán de cargo del respectivo propietario las reparaciones y la mantención de la unidad de su dominio, de sus muros en la parte que dan al interior de su unidad, pisos, ventanas, puertas, vigas, cielos, y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, así como de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, gas, alcantarillado y ventilación, que se ubiquen dentro de ella, desde los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma. Además, el propietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o a los bienes comunes o de terceros por actos u omisiones de quienes habiten su departamento. Será también de su cargo la mantención y reparación de los bienes propios y de los de su uso exclusivo, así como de las instalaciones particulares, puertas y demás bienes de su exclusivo dominio y servicio. En cuanto a las instalaciones interiores

de electricidad, corrientes débiles, agua, gas, calefacción y alcantarillado, el propietario deberá encargarse de las reparaciones, mantención y conservación hasta los empalmes de entrada y salida de los mismos. Los propietarios y usuarios deberán mantener los servicios y artefactos sanitarios, eléctricos y a gas en buenas condiciones de funcionamiento para evitar que se produzcan escapes, pérdidas y filtraciones que puedan ocasionar daños al edificio, terceros o a los otros propietarios. Si no se reparan oportunamente estos desperfectos, el Administrador o quien haga sus veces tendrá derecho a revisarlos y hacerlos reparar con cargo al respectivo propietario. Los propietarios y ocupantes del edificio permitirán al Administrador el libre acceso a sus bienes de dominio o uso exclusivo, cuando así lo requiera el correcto ejercicio de sus funciones, especialmente para los efectos del cumplimiento de lo estipulado en este artículo.

Artículo X. Mantención de unidades y terceros. Es obligación de todos los residentes realizar la revisión periódica y el mantenimiento adecuado de aquellos artefactos o elementos que lo requieran, para efectos de no producir riesgo de incendio o filtración que pueda afectar a la unidad u otras unidades. Si un copropietario deja de efectuar las reparaciones de desperfectos, que le correspondan, y que puedan producir daño en otras unidades o en bienes de dominio común, el Comité de Administración le fijará un plazo al efecto para realizar efectivamente las reparaciones omitidas. Si estas no se ejecutan transcurrido dicho plazo, el Comité de Administración podrá aplicar las multas contempladas en el presente Reglamento.

Artículo X. Unidades y molestias en general. Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos que a los demás ocupantes del condominio les corresponden. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del condominio o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes. En especial, queda prohibido tener en las unidades, aunque sea transitoriamente, materiales húmedos, infectos, malolientes, inflamables o materiales explosivos; ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez, tranquilidad, habitabilidad o salubridad del condominio; el uso de las unidades para actividades ilegales o inapropiadas; el uso de las unidades en condiciones inseguras o que puedan afectar la seguridad de las demás unidades; emplear su unidad en fines contrarios a la moral o las buenas costumbres. Está prohibido realizar dentro de la unidad instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, salvo que sean a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, o la institución que corresponda, y previa comunicación a la administración.

Artículo X. Espacios comunes. Está prohibida cualquier construcción o ampliación en los terrenos de uso común, sin la autorización que corresponda conforme a la Ley, su Reglamento y este Reglamento de copropiedad y de la Dirección de Obras Municipales si correspondiere;

Artículo X. Ruidos u Olores Molestos en las Unidades. Está prohibido causar ruidos, emanaciones, trepidaciones, humo, olores o ejecutar actos que generen molestias generales a otras unidades, espacios comunes o que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del condominio en los días y horarios contemplados en la ordenanza municipal respectiva o en los horarios de descanso; es deber de cada propietario, residente o arrendatario evitar los ruidos excesivos en las dependencias y terrazas, asegurándose de que el volumen de equipos de música, televisión u otros dispositivos no incomode a sus vecinos; se establece como horarios para emisión de ruidos razonables: de domingo a jueves de 10:00 a 22:00 horas, y viernes, sábados y festivos de 10:00 a 02:00 horas del día siguiente; para preservar el descanso y la tranquilidad, el uso de taladros, martillos, sierras eléctricas, serruchos u otras herramientas similares, así como la instalación de artefactos, cuadros o elementos, solo podrá realizarse de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 horas, y sábados de 09:00 a 14:00 horas, quedando absolutamente prohibido su uso los domingos y festivos, salvo autorización expresa de la administración tratándose exclusivamente de la instalación de muebles de mudanza; respecto a los olores, cada residente deberá generar ventilación adecuada al utilizar su cocina, ubicar productos que generen olores (incienso, especies aromáticas, cigarrillos, etc.) cerca de corrientes de ventilación preferentemente hacia el exterior, y arrojar basura por los ductos disponibles exclusivamente en bolsas cerradas para evitar emanaciones desagradables.

Artículo X. Muros colindantes y relación entre unidades. Los propietarios de unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades.

Artículo X. Combustibles. Es obligación de todos los residentes utilizar combustibles de alta calidad y en buen estado; mantener los equipos y sistemas de calefacción, cocina y agua caliente en buen estado y en conformidad con las normas y regulaciones aplicables; realizar la revisión periódica y el mantenimiento adecuado de los equipos y sistemas de combustibles. Los residentes tienen prohibido el uso de combustibles que puedan generar humo, olores o ruido molesto para otras unidades; el uso de equipos y sistemas de combustibles que no cumplan con las normas y regulaciones aplicables; el uso de combustibles en condiciones inseguras o que puedan dañar las instalaciones o el mobiliario del condominio y el uso de combustibles que puedan afectar la seguridad de las demás unidades; el uso de calefactores a gas, parafina, u otros combustibles inflamables; usar carbón para asados en las terrazas de los departamentos; usar balones de gas superiores a cinco kilogramos en las terrazas de los departamentos.

Todas las unidades deberán someterse a la inspección periódica de instalación interior de gas que permitirá obtener el sello verde a cada departamento y al edificio. Será obligación de cada copropietario estar presente en los días de inspección informados. En caso de no tener sello verde, las unidades podrán ser sancionadas por cada mes de ausencia de dicho sello.

Artículo X. Arrendatarios u ocupantes. El propietario asume la responsabilidad por los daños a las instalaciones comunes y por las multas en que incurriera su arrendatario, las que serán incluidas en las obligaciones económicas correspondientes a su unidad. Es obligación de todos los copropietarios informar a la comunidad sobre la intención de arrendar la unidad, incluyendo la fecha de inicio y de término del contrato de arriendo; comunicar a la comunidad la identidad y los datos de contacto de los arrendatarios, incluyendo los acompañantes residentes del arrendatario. No se permitirá el acceso de aquellos que no se encuentren registrados. Los arrendadores deben establecer en el contrato de arriendo la obligación de dar cumplimiento al Reglamento de Copropiedad, indicando que se entiende parte integrante del documento contractual. Los residentes tienen prohibido arrendar la unidad a personas que realicen actividades ilegales o inapropiadas, ceder unidades a personas de mala conducta o personas que no informen su identidad y datos de contacto a la comunidad. El ingreso de corredores de propiedades será autorizado por el personal y administración según el listado y autorización otorgado por el propietario. Los corredores de propiedades tendrán la obligación de informar las presentes disposiciones a los potenciales arrendatarios.

Artículo X. Fachada. Es obligación de todos los residentes mantener la fachada de la unidad en buen estado de limpieza y conservación, y en conformidad con las normas y regulaciones aplicables. Está prohibido: a) Transformar la fachada y diseño original de las edificaciones que constituyen bienes comunes, o la decisión acordada por la asamblea respectiva; b) Instalar compresor del sistema de aire acondicionado en zonas visibles al exterior de balcones o terrazas; c) Colocar lonas, materiales plásticos o de otra naturaleza en las barandas o hacer instalaciones que alteren la estética del condominio, tales como bajadas de cables para antenas de radio o televisión, la instalación de tales antenas en las ventanas o terrazas que resulten visibles desde el exterior, como asimismo la instalación de caños, alambres conductores o artefactos de circulación, calefacción o incineración; d) Colocar toldos o cubiertas en las terrazas de las unidades; e) Colocar rejas fijas o móviles por la parte exterior de las ventanas, entiéndase como reja cualquier elemento que esté por el plomo exterior de las ventanas de aluminio perimetrales, se excluye de la prohibición anterior, las mallas de seguridad anticaídas; f) Mantener en sector visible de la fachada, elementos no decorativos como botes, carpas, mobiliario en desuso o similares; g) Colocar letreros, avisos o anuncios comerciales o de cualquier otro tipo en las fachadas, ventanas y muros exteriores de las unidades; h) Colgar toallas, alfombras, ropa, maceteros o cualquier otro elemento en las ventanas, balcones, barandas o terrazas o sacudir por ellas alfombras, choapinos o felpudos, ropa, útiles de aseo o similares; i) Lavar las terrazas y/o regar plantas con exceso de agua, por ejemplo usando mangueras o baldes, que genere daños o molestias a los pisos inferiores; j) Abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar equipos de aire acondicionado, chimeneas y conductos para el humo, además de los existentes, ni abrir ventanas o construir balcones

en los muros exteriores, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros ni variar, ni modificar los muros que dividen los departamentos, bodegas y estacionamientos entre sí o con otros bienes comunes, modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios; k) Bajar cables de antenas de radio transmisión, radio o televisión por las fachadas del Edificio; l) Colocar lonas, toldos, vidrieras, persianas o cualquier otro elemento de sombra o aireación, climatización o incineración en las terrazas, balcones y ventanas que no estén consultadas en los planos oficiales del Edificio, sólo se podrán instalar cortinas, velos, blackout u otros que sean de color blanco, hacia la fachada o exterior del edificio; m) Proyectar y realizar cualquier obra de modificación de la fachada, acceso de ingreso al Edificio, balcones, logias, puertas, ventanas y muros del Edificio, sin el consentimiento expreso y por escrito del Comité de Administración; n) Dejar abiertas las llaves de suministro de agua potable, especialmente en la noche y/o cuando está ausente el propietario, arrendatario u ocupante, que provoque rebalse o desbordes que afecten a otras unidades o a bienes comunes, en estos casos, el costo de las reparaciones por esos perjuicios corresponderá en forma directa y exclusiva al propietario responsable.

Artículo X. Transformaciones y modificaciones. Queda prohibido a todos los propietarios ejecutar en sus respectivas unidades cualquier transformación, sin autorización previa y escrita del administrador del edificio, el cual no la dará sin previo informe técnico de los profesionales que intervinieron en la construcción del edificio, o en su defecto por el ingeniero y/o arquitecto que determine el Comité de Administración, que será contratado por el interesado. En ningún caso estas transformaciones podrán afectar la estructura misma del inmueble, comprometer su seguridad, solidez y salubridad, ni dañar su estética en ventanas, puertas, cornisas, rejas de balcones, etcétera. Las horas en que se llevarán a efecto estos trabajos y la entrada y salida de escombros y materiales deberá contar con previo visto bueno del administrador del edificio. No pueden alterarse las fachadas del edificio, ni los colores de ésta, entendiéndose por tales todo lo que sea visible al exterior. Si existiese necesidad o conveniencia de efectuar algún cambio en las fachadas o en sus colores, ello deberá ser previamente autorizado por escrito por el administrador del edificio, quién a su vez deberá obtener el visto bueno de los arquitectos de la obra, o de los que para este efecto designe el Comité de Administración. La señalización interna, color interior y decoración de espacios comunes será resuelta por el Administrador previa consulta al Comité de Administración.

Artículo X. Regulación de Espacios y Bienes Comunes. Espacios Comunes y molestias en general. Es obligación de todos los residentes respetar las señales e indicaciones instaladas en los espacios comunes y colaborar en su mantenimiento y conservación. Está prohibido modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de los bienes comunes en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios; ocupar con muebles, bicicletas u otros objetos los espacios de circulación, molestando el libre paso o acceso, o usar de los bienes comunes en forma tal que impida o entorpezca el goce de ellos por los demás copropietarios; estacionar autos, motonetas, bicicletas u otros vehículos en los espacios de circulación y en los bienes comunes, quedando autorizado el administrador para su retiro inmediato por cuenta y riesgo de

los infractores; dañar los bienes comunes, más allá del uso normal y legítimo que corresponde a ellos; el uso de dispositivos que puedan dañar las instalaciones o el mobiliario de los espacios comunes del condominio o que puedan afectar la seguridad de los demás residentes del condominio en los espacios comunes; el ingreso de personas o vehículos no autorizados; hacer picnic en los espacios comunes; generar puertas, ventanas o ventilaciones además de las existentes que den a pasillos o patios comunes, o suprimir o alterar las actualmente existentes; modificar, picar, eliminar, cambiar la forma o revestimiento de cualquier pilar o muro, sea estructural u ornamental y que sea parte de la fachada de espacios comunes o unidades, cualquiera sea esta; que los bienes comunes sean cubiertos con alfombras u otros materiales combustibles, como, asimismo, los muros con maderas u otros elementos similares;

Artículo X. Manejo de Basura. La eliminación de residuos domiciliarios deberá realizarse exclusivamente a través de los ductos y contenedores habilitados para tal fin; la basura debe depositarse en bolsas plásticas resistentes y bien cerradas, utilizando siempre el conducto de basura del piso correspondiente; es fundamental mantener las puertas del ducto cerradas para evitar la propagación de malos olores en los espacios comunes; Queda estrictamente prohibido depositar en los ductos o contenedores cualquier tipo de material suelto sin empaquetar, residuos en estado líquido, objetos cortantes o contundentes como tarros, botellas y vidrios, o paquetes de tamaño excesivo, ya que este material puede lastimar al personal de aseo, además de causar la obstrucción de los ductos.

Asimismo, está prohibido dejar basura fuera de las puertas de las unidades o en lugares no habilitados para ello; los escombros, residuos de construcción, muebles y objetos de grandes dimensiones no pueden ser evacuados por el sistema de basura del condominio, debiendo el residente coordinar su retiro con su contratista o empresa especializada.

Para el reciclaje, deberán utilizarse los espacios de uso exclusivo para objetos de madera, vidrios, plásticos, y cartón, estas últimas deben depositarse dobladas, y las cajas de menor tamaño deberán aplastarse antes de depositarse en bolsas de basura;

Por razones de seguridad, está terminantemente prohibido depositar elementos inflamables o químicos peligrosos en cualquier contenedor del condominio; se prohíbe además arrojar papeles, colillas de cigarros, basura u otros objetos en los espacios comunes o en aquellos que sirvan de techo a la unidad del piso inferior; También está prohibido desaguar detergentes espumosos en el alcantarillado, así como realizar acciones que puedan afectar la limpieza y orden del condominio, como sacudir alfombras o baldear terrazas y balcones. Cabe señalar que las instrucciones específicas para el manejo de la basura se encuentran publicadas en cada una de las puertas de acceso a los ductos para conocimiento y cumplimiento de todos los residentes.

Artículo X. Bodegas. Respecto a la bodega y su seguridad, se recomienda la instalación de chapa de seguridad con el fin de evitar robos en sus dependencias; considerando que la labor de conserjería es la protección y cuidado de las instalaciones comunes, el edificio no se hará responsable por robos ocurridos en las dependencias privadas de cada

copropietario; se debe tener sumo cuidado de no llenar la bodega en exceso, evitando ubicar elementos muy cerca de las ampollitas o enchufes eléctricos, lo que podría desencadenar un incendio; está estrictamente prohibido almacenar elementos combustibles, tóxicos o explosivos tales como bidones con combustible o parafina, balones de gas con contenido, elementos potencialmente explosivos, entre otros, ya que la tenencia de estos productos es altamente peligrosa y no está permitida en esta comunidad.

Artículo X. Estufas Rodantes a Gas Licuado. En caso de poseer una estufa rodante a gas licuado, el propietario, residente o arrendatario deberá obligatoriamente informar a conserjería para registrar su tenencia en el listado correspondiente que se mantiene para tal efecto; este registro constituye información vital en caso de que el Cuerpo de Bomberos deba atender una emergencia en el edificio; adicionalmente, se permite mantener únicamente el balón que se está utilizando y queda terminantemente prohibida la existencia de balones de recambio tanto en el departamento como en la bodega asignada, constituyendo esta práctica una contravención a las normas básicas de seguridad establecidas por la comunidad.

Artículo X. Antenas Satélites. La comunidad autoriza la instalación de antenas en la techumbre del edificio utilizando exclusivamente los conductos habilitados para tal efecto; en caso de no poder acceder al ducto correspondiente y requerir instalar una antena satelital en su departamento, ésta deberá ubicarse únicamente dentro de la terraza, adosada a las paredes interiores, quedando expresamente prohibida su instalación en el balcón; toda instalación requerirá autorización previa del administrador solicitada formalmente vía correo electrónico, la cual deberá ser presentada en conserjería para permitir el acceso de los técnicos encargados de la instalación; el comité y la administración del edificio quedan facultados para solicitar la modificación de la ubicación de cualquier antena que no cumpla con la normativa establecida, debiendo el propietario efectuar dicho cambio dentro del plazo otorgado; la administración informará mediante comunicación formal cualquier solicitud de modificación de antenas que no cumplan con la reglamentación vigente.

Artículo X. Uso de Carro de Supermercado. La comunidad dispone de carros de supermercado para facilitar el transporte de objetos pesados o voluminosos por parte de los residentes; es deber de cada usuario, una vez finalizada su utilización, devolver personalmente dicho carro a conserjería, quedando estrictamente prohibido enviarlo por el ascensor sin acompañamiento; la devolución debe realizarse directamente al servicio de turno para garantizar su correcta recepción y disponibilidad para otros residentes; este procedimiento tiene como objetivo mantener el orden en las áreas comunes, preservar el buen estado del equipamiento y asegurar que este servicio permanezca disponible para todos los integrantes de la comunidad.

Artículo X. Menores de Edad. Es obligación de los residentes el cuidado de menores de edad a su cargo, particularmente respecto del uso de los espacios comunes, debiendo seguir instrucciones, indicaciones y la lógica. Ni la Administración, ni la Comunidad de Copropietarios, serán responsables por hechos o accidentes que tengan su causa u

origen en un uso inadecuado, irresponsable o riesgoso de los bienes antes indicados. Siempre corresponderá a los adultos respectivos vigilar el uso de los bienes comunes que hagan los menores que tengan a su cargo.

Artículo X. Comportamiento. Es obligación de todos los residentes mantener un comportamiento adecuado y respetuoso hacia los demás residentes del condominio y administración del condominio, prohibiendo expresamente la realización de actos discriminatorios u ofensivos. Se prohíbe consumir drogas y/o alcohol en las áreas comunes del condominio; se prohíbe la venta de toda clase de drogas y alcohol, sea en la unidad o en los espacios comunes del condominio. En el contexto de los espacios comunes, los residentes tienen prohibido mantenerse en estado de ebriedad o bajo el efecto de drogas; el uso o comercialización de drogas ilícitas; el ingreso o mantención de armas de fuego o objetos punzantes; la realización de actos violentos o agresivos y la realización de actos discriminatorios u ofensivos.

Artículo X. Personal de la Comunidad. Los funcionarios de conserjería desempeñarán exclusivamente funciones relacionadas con la Seguridad, Orden y Administración de Espacios Comunes del Edificio, además de labores de coordinación en situaciones de emergencia para lo cual se encuentran debidamente capacitados; no podrán ser requeridos para la ejecución de trabajos particulares, encargos especiales o cualquier actividad que interfiera con sus obligaciones durante su jornada laboral, considerando que no constituyen personal al servicio directo de ningún residente; la eventual asistencia a residentes en áreas comunes, como ayuda con bolsas de supermercado o similares, estará supeditada estrictamente a la disponibilidad de tiempo que disponga, siempre que dicha colaboración no interfiera con sus obligaciones contractuales primarias de conserjería.

Artículo X. Restricciones al Personal. El personal del Edificio tiene expresamente prohibido prestar servicios particulares a los residentes u ocupantes de departamentos, tales como aseo, limpieza de ventanas, reparaciones, mantenimiento u otros análogos, durante su jornada laboral; el personal que contravenga esta disposición no estará cubierto por el seguro de accidentes del trabajo contratado por el Edificio, cláusula que quedará incorporada en el contrato de trabajo de cada funcionario. Asimismo, queda estrictamente prohibido recibir en custodia llaves de departamentos, vehículos, objetos de valor o dinero en conserjería, siendo cualquier inconveniente derivado de esta situación de responsabilidad exclusiva del propietario o residente que entregó dichos elementos; los casilleros habilitados en conserjería serán exclusivamente destinados a la recepción de correspondencia y comunicados oficiales de la Administración a las unidades.

Artículo X. Ingreso de Visitas al Edificio. Se prohíbe terminantemente el acceso a personas ajenas a la comunidad sin previa autorización expresa del copropietario correspondiente; toda visita deberá ser anunciada mediante el intercomunicador habilitado, esperando la autorización del residente para permitir el acceso, y en caso de no obtener respuesta, no se permitirá su ingreso; los visitantes deberán presentar documento de identificación oficial (cédula de identidad, pasaporte o licencia de conducir) en portería, y solamente mediante verificación y autorización explícita del copropietario o residente adulto responsable se permitirá el acceso al departamento específico indicado. En caso de no contar con sistema de citofonía operativo, se deberá registrar el ingreso en el libro correspondiente, consignando nombre completo y número de identificación con documento a la vista, departamento de destino y persona a visitar, para verificar que efectivamente tenga un destino concreto.

Artículo X. Autorización Permanente de Acceso. En situaciones debidamente calificadas y mediante solicitud formal del copropietario, residente o arrendatario, se podrá autorizar el acceso permanente al recinto a personas determinadas, tales como asesoras del hogar, enfermeras, cuidadores o visitas recurrentes; dicha autorización deberá quedar registrada en un listado oficial en conserjería, especificando horarios y días autorizados para su permanencia en el departamento correspondiente; en ausencia de registro formal, no se permitirá el acceso y se aplicará el procedimiento estándar de "Ingreso de Visitas al Edificio". Queda terminantemente prohibido el ingreso al recinto de Conserjería a personas ajenas a la Administración o al Comité de Administración.

Artículo X. Ingreso de Personal de Servicios y Contratistas. Los trabajadores que presten servicios en los departamentos, ya sea de forma permanente o temporal, deberán ser formalmente registrados en Conserjería con nombre completo, número de identificación y departamento en el cual prestarán servicio, a fin de autorizar y facilitar su ingreso al Edificio; los funcionarios de empresas contratistas que presten servicios a algún departamento o la comunidad deberán identificarse con su cédula de identidad en Conserjería, donde el personal dejará constancia de su ingreso, registrando identificación de los funcionarios, departamento o lugar específico de trabajo, hora de llegada, motivo de la visita y registro de salida en el Libro de Novedades. No se permitirá el ingreso de personal que no cumpla con estos requisitos.

Artículo X. Responsabilidad sobre Trabajos en Departamentos. El residente del departamento donde se realizan trabajos será responsable del comportamiento y actividades del personal contratado; los residuos de construcción deberán ser retirados de la comunidad mediante sacos apropiados, quedando estrictamente prohibido desechar escombros en la sala de basura, estacionamientos u otra dependencia del Edificio; toda persona que realice trabajos en áreas comunes para la Comunidad deberá portar la tarjeta de visita correspondiente, y cualquier persona no identificada deambulando por los pasillos deberá ser reportada inmediatamente a conserjería.

Artículo X. Prohibición de Ingreso a Vendedores. Se prohíbe estrictamente el acceso al edificio a todo tipo de vendedores, encuestadores u otras personas dedicadas al comercio o intermediación de productos, con excepción de aquellos expresamente autorizados por algún departamento, quienes únicamente tendrán acceso al lugar específico previo registro de su identificación; en estos casos, se solicitará al residente del departamento notificación a Conserjería una vez que la persona autorizada se haya retirado, con el fin de evitar que acceda a otros departamentos sin autorización previa.

Artículo X. Recepción de Correspondencia. La correspondencia dirigida a cualquier copropietario, residente, arrendatario o a la comunidad, será recibida exclusivamente en Conserjería por el personal de turno, impidiendo que los trabajadores de servicios de mensajería u otras personas ajenas al Edificio tengan acceso al interior del mismo o de los departamentos; la correspondencia certificada será notificada inmediatamente mediante citófono para que el destinatario descienda a recogerla, y en caso de no hacerlo de inmediato, se dejará constancia en el libro de recepción de correspondencia certificada; se realizarán máximo dos intentos con un intervalo máximo de seis horas entre ellos para informar sobre la tenencia de correspondencia certificada, y de no poder contactar a los residentes tras estos intentos, se depositará en el lugar habitual de correspondencia ordinaria.

Artículo X. Custodia Temporal de Objetos. La comunidad no dispone de instalaciones especiales para la custodia de objetos, por lo que se requiere coordinar todos los despachos directamente con residentes del departamento correspondiente; excepcionalmente, en caso de imposibilidad de coordinar la entrega en el departamento, se deberá notificar a la conserjería para la recepción y custodia temporal de objetos por un período máximo de veinticuatro horas, indicando expresamente la naturaleza del objeto a recibir; el personal de conserjería no asumirá responsabilidad por daños o pérdidas de objetos en custodia, siendo esta responsabilidad exclusiva del residente propietario.

Artículo X. Uso del Teléfono en la Conserjería. La Comunidad dispone de un teléfono en conserjería cuyo uso está estrictamente limitado a comunicaciones oficiales relacionadas con la Administración del edificio, contacto con empresas de mantenimiento, gestión de situaciones de emergencia, comunicación con propietarios cuando no sea posible ubicarlos mediante el intercomunicador habilitado y funciones similares; Queda prohibida su utilización para fines personales del Edificio, y las llamadas no autorizadas que se originen desde dicho teléfono serán descontadas de la remuneración del funcionario responsable.

Artículo X. Aplicación de la normativa de acoso laboral y responsabilidades de los residentes. El condominio se adhiere plenamente a los principios y disposiciones de la normativa que sanciona el acoso laboral y la violencia en contextos laborales. En el caso de que un residente sea responsable de actos de acoso o violencia hacia el personal del condominio, se aplicarán las siguientes disposiciones: a) El residente será responsable de pagar todas las multas, indemnizaciones y costos asociados que se deriven de su conducta y que sean impuestos al condominio como consecuencia de la aplicación de la Ley Karin. b) Estos costos serán considerados como una obligación económica adicional

del residente hacia el condominio y se incluirán en el cobro de obligaciones económicas de la unidad correspondiente. c) El Comité de Administración está facultado para imponer multas adicionales al residente responsable, de acuerdo con la gravedad de la falta, según lo establecido en el artículo de multas del presente Reglamento. El Comité de Administración deberá implementar medidas preventivas y protocolos de actuación en caso de denuncias por acoso o violencia. Los residentes tienen la obligación de tratar con respeto y dignidad a todo el personal que trabaja en el condominio, sea este contratado directamente o a través de empresas externas. Cualquier denuncia de acoso o violencia será investigada con prontitud y confidencialidad, respetando los derechos de todas las partes involucradas. El condominio se reserva el derecho de tomar medidas adicionales, incluyendo acciones legales, contra los residentes que incurran en conductas de acoso o violencia hacia el personal del condominio.

Artículo X. Sistema de vigilancia. El circuito de cámaras de vigilancia será operado exclusivamente por personal autorizado. Las grabaciones se conservarán por un período de 7 días, salvo que se requieran por más tiempo debido a incidentes de seguridad. El acceso a las grabaciones estará restringido y solo se permitirá en caso de incidentes de seguridad, por solicitud de autoridades competentes.

Artículo X. Mascotas. El Comité de Administración podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de las mascotas que poseen los copropietarios, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en la ley vigente sobre tenencia responsable de mascotas. Es obligación de todos los residentes registrar a las mascotas que habiten en su hogar, según el procedimiento establecido por el Comité de Administración o la Administración, pudiendo exigirse copia de estado de vacunas; fotografía de la mascota, características que sean relevantes para la comunidad y los datos del propietario encargado, como nombre, rut y su respectiva unidad; mantener a su mascota en buen estado de salud y en conformidad con las normas y regulaciones aplicables; efectuar el pago pertinente en caso de daños producidos por mascotas a espacios comunes, bienes comunes u otros residentes; utilizar dispositivos adecuados para el control e identificación de la mascota (por ejemplo, collar con placa de identificación, bozal, etc.); recoger y desechar adecuadamente los excrementos de la mascota en todas las áreas comunes del condominio; procurar que sus mascotas no generen ruidos o sonidos que puedan molestar al resto de los residentes, particularmente en horarios de descanso, dentro de las unidades y espacios comunes, y asegurarse de que perros calificados como potencialmente peligrosos circulen con bozal; en caso de daños producidos a personal o bienes de la comunidad, será posible constituir el costo directo del daño como concepto de obligación económica. Los residentes tienen prohibido el ingreso de mascotas a las áreas comunes, sin perjuicio del tránsito de sus mascotas desde la unidad, hasta la salida del condominio.

Artículo X. Piscina. El Comité de Administración fijará el horario de uso de la piscina, que será de lunes a domingo desde las 10:00 hasta las 21:00 horas, excepto los horarios destinados a limpieza y mantenimiento periódica; para hacer uso de este recinto se deberá solicitar las llaves en conserjería, registrando departamento, nombre y cantidad de acompañantes; la piscina podrá ser utilizada simultáneamente por residentes de diferentes departamentos, permitiéndose hasta seis personas por unidad como máximo, salvo autorización expresa del conserje; ningún menor de 12 años podrá hacer uso de la piscina si no está acompañado de sus padres o un niño adulto responsable; cualquier persona que haga uso de la piscina lo hará bajo su total y absoluta responsabilidad, en el caso de los menores de edad, el uso es de responsabilidad exclusiva de los padres; no se permitirá el acceso a personas bajo el efecto del alcohol o drogas, ni a quienes sufran heridas, presenten parches o vendas de cualquier tipo, afecciones a la piel, de las mucosas o vías respiratorias, o enfermedades contagiosas que puedan implicar peligro para los demás usuarios conforme a la normativa sanitaria vigente; se prohíbe estrictamente a los bañistas realizar piruetas que molesten o pongan en riesgo su seguridad o la de los demás, como "piqueros", "clavados", "bombas", "chinas", correr por los bordes, jugar bruscamente dentro y fuera del agua, escupir, sonar la nariz, arrojar papeles, residuos u objetos punzantes, o contaminar de alguna forma el agua. Es obligatorio utilizar traje de baño adecuado. Para circular por las áreas comunes y utilizar los ascensores, los usuarios no podrán hacerlo mojados o descalzos; Queda prohibido el consumo de alimentos o bebidas dentro de la piscina y su recinto, la realización de fiestas o reuniones, el uso de equipos de música excepto dispositivos personales con audífonos, y mantener aparatos eléctricos cerca del agua; la comunidad no cuenta con salvavidas ni personal de vigilancia especial, por lo que no responderá en ningún caso de los daños y perjuicios que puedan sobrevenir a los usuarios de este servicio. El Comité de Administración, a través del administrador, velará por el cumplimiento de estas normas y, si lo estima necesario, las reglamentará más detalladamente mediante un "Reglamento de uso de Piscina".

Artículo X. Gimnasio. El gimnasio es un bien común destinado al uso exclusivo de los copropietarios, arrendatarios autorizados y familiares directos que residen permanentemente en la comunidad; sólo se permitirá el ingreso a personas mayores de 15 años, a menos que sea un menor acompañado de un adulto responsable, quien se hará cargo de supervisar sus actividades y responderá por cualquier incidente que pueda ocurrir; excepcionalmente. Se permitirá el ingreso de invitados, siempre que estén acompañados por un residente y previa autorización de la administración, con un límite de dos invitados por unidad; el horario de funcionamiento será de lunes a domingo, incluyendo festivos, desde las 07:00 hasta las 22:00 horas, pudiendo la administración modificar temporalmente este horario para realizar labores de mantenimiento o limpieza, informando a la comunidad con al menos 48 horas de anticipación, salvo casos de fuerza mayor; para ingresar al gimnasio, el usuario deberá solicitar en conserjería las llaves y el magnético de la máquina trotadora, registrándose simultáneamente en el libro correspondiente con fecha, nombre, departamento, hora y firma; los usuarios del gimnasio deberán utilizar vestimenta y calzado deportivo adecuados, siendo obligatorio el uso de toalla personal para cubrir y secar las superficies de los equipos después de su utilización, permitiendo que otros usuarios los utilicen sin problemas de humedad; el

residente que solicita el uso del gimnasio reconoce contar con el conocimiento necesario para operar las máquinas existentes y que su salud es acorde a las exigencias del ejercicio físico; todos los equipos e implementos deberán ser utilizados correctamente, siguiendo las instrucciones visibles en cada aparato, y después de su utilización, el equipo deberá quedar limpio y en su lugar original; el uso simultáneo del gimnasio podrá ser asignado en forma compartida a varios residentes, quienes se alternarán en el uso de los diferentes equipos; el departamento es responsable de los deterioros o pérdidas que se produzcan durante o con ocasión de su uso, y en caso de utilización compartida, los daños serán responsabilidad del residente que estuviera utilizando el equipo, o distribuido por partes iguales si no pudiera establecerse de modo fehaciente; el tiempo máximo de uso de los equipos cardiovasculares será de 30 minutos continuos por persona cuando haya otros usuarios esperando; Queda prohibido el consumo de alimentos, bebidas alcohólicas, fumar y el ingreso de mascotas; en caso de detectar daños, el usuario está obligado a informarlos inmediatamente para coordinar su reparación; la comunidad, el comité de administración y la administración no se responsabilizarán por objetos perdidos, robados o dañados dentro del gimnasio, ni por los daños físicos sufridos a causa del uso de las instalaciones, por lo que se recomienda no dejar pertenencias de valor desatendidas.

Artículo X. Sala de Eventos o Multiusos. La Sala de Eventos podrá ser utilizada exclusivamente por los copropietarios o residentes del condominio para la realización de reuniones sociales, fiestas infantiles, actividades recreativas y eventos similares; las reservas deberán efectuarse con una anticipación mínima de dos días y máxima de siete días, mediante la solicitud correspondiente en conserjería, donde se estampará la hora de recepción, teniendo prioridad aquella solicitud que se haya presentado primero cuando existan solicitudes para una misma fecha; cada reserva deberá registrarse en el Libro de Reservas que permanecerá bajo custodia de la Conserjería, indicando el departamento, nombre del solicitante, fecha de solicitud, fecha de utilización, hora de inicio y hora de término; los horarios de utilización establecidos son: de domingo a jueves desde las 10:00 hasta las 21:00 horas, y viernes y sábado desde las 10:00 hasta las 02:00 horas del día siguiente, pudiendo extenderse previa notificación a conserjería y siempre que la actividad no genere molestias a otros residentes; el uso de la sala implica el pago de una contribución a la comunidad según lo establecido en el anexo de cobros por uso de instalaciones, monto que será incorporado al gasto común del departamento responsable; no se podrá efectuar una segunda reserva mientras no se haya utilizado la efectuada en primer término, ni realizar reservas simultáneamente para dos o más días u horas; si transcurren 30 minutos desde la hora señalada para el inicio sin que el residente concurra, se entenderá renunciado al derecho al uso del recinto; el residente que efectúe la reserva será responsable de la devolución de la sala en las mismas condiciones de orden, aseo e integridad en que fue recibida, debiendo evitar perturbaciones a la tranquilidad de los vecinos; Queda estrictamente prohibido adherir decoraciones con cintas adhesivas o cordeles en muros que puedan dañar la pintura; los menores de 18 años que deseen utilizar la sala deberán estar acompañados por un adulto responsable; para garantizar la seguridad del edificio, deberá entregarse previamente una lista con identificación completa de los invitados para su validación al ingreso; una vez finalizada la utilización, la llave debe ser entregada al conserje, quien

supervisar las condiciones de entrega; la comunidad, el comité de administración y la administración no asumirán responsabilidad alguna por accidentes o pérdidas de artículos personales que puedan ocurrir durante el uso de estas instalaciones; Está expresamente prohibido el uso de la sala para actividades ilegales o inapropiadas, fumar, ingerir bebidas alcohólicas o alimentos que generen residuos excesivos sin la debida limpieza posterior, utilizar productos como velas o incienso, así como el ingreso de mascotas sin autorización previa.

Artículo X. Quincho. La utilización del sector del Quincho requiere reserva previa, la cual deberá efectuarse con una anticipación mínima de dos días y máxima de siete días; al momento de registrarse la reserva se estampará la hora, de modo que, si el mismo día se presentan dos o más solicitudes para fecha idéntica, tendrá prioridad aquella que se haya presentado primero; si transcurren 30 minutos desde la hora señalada para el inicio de una reserva sin que el residente concurra a hacer uso de ella, se entenderá renunciado al derecho al uso del recinto; en casos excepcionales, el conserje de turno podrá autorizar el uso inmediato del quincho en caso de no existir reserva anticipada; la capacidad máxima del quincho es de 20 personas, incluyendo residentes e invitados, no permitiéndose exceder este límite por razones de seguridad; el tiempo de utilización se limita a seis horas continuadas dentro de los horarios establecidos, que son: de domingo a jueves desde las 09:00 hasta las 22:00 horas, y viernes y sábado desde las 09:00 hasta las 02:00 horas del día siguiente; el horario podrá extenderse previo aviso a conserjería, quien registrará dicha extensión en el libro de novedades, siempre que la actividad no genere molestias a otros residentes; el costo por el uso del quincho se cargará al gasto común del mes correspondiente según lo especificado en el anexo de cobros por uso de instalaciones; cada vez que se utilice el quincho, el propietario o residente deberá entregarlo en perfectas condiciones de limpieza, tal como fue recibido; cualquier daño deberá ser informado inmediatamente para coordinar su reparación, siendo su costo cobrado al departamento responsable; para garantizar la seguridad del edificio, previo al evento deberá entregarse una lista completa de invitados que incluya nombre y documento de identificación, sin la cual no se otorgará autorización para el uso de la instalación; el uso del quincho es de absoluta responsabilidad de sus usuarios, no asumiendo la administración ni el comité de administración responsabilidad alguna por accidentes o pérdidas de artículos personales que puedan ocurrir durante su utilización.

Artículo X. Uso y mantenimiento de ascensores. Los ascensores del edificio serán sometidos a mantenimiento regular según las normativas vigentes. En caso de falla de un ascensor, se notificará inmediatamente a la empresa de mantenimiento y se informará a los copropietarios sobre el tiempo estimado de reparación. Queda prohibido el uso de los ascensores para transportar materiales de construcción o mudanzas sin previa autorización de la administración. En caso de emergencia, los copropietarios deberán seguir las instrucciones de seguridad publicadas en cada ascensor.

Artículo X. Mudanzas. Las mudanzas deberán ser notificadas formalmente a la Administración y/o consultoría con un mínimo de cuarenta y ocho horas de anticipación para la emisión de la autorización correspondiente, la cual deberá ser otorgada exclusivamente por el administrador o, en su ausencia, por un miembro del comité de

administración; dicha autorización será debidamente comunicada al personal de conserjería, quien verificará su existencia antes de permitir el inicio del proceso de mudanza; el horario autorizado para la realización de mudanzas será exclusivamente de lunes a sábado entre las 09:00 y las 21:00 horas, quedando expresamente prohibido su ejecución los días domingo. Durante todo el proceso, la Comunidad habilitará un ascensor para uso exclusivo de la mudanza, el cual deberá ser adecuadamente protegido por el propietario para prevenir cualquier tipo de daño; cualquier deterioro producido durante la mudanza, incluyendo pero no limitado a daños en pinturas, ascensores, pisos u otras instalaciones comunes, será responsabilidad exclusiva del propietario del departamento involucrado; el conserje, personal de aseo o cualquier propietario, residente o arrendatario podrá documentar y denunciar formalmente cualquier daño producido por mudanzas a la administración para su posterior evaluación y resolución.

Artículo X. Estacionamiento. Los vehículos motorizados que circulen en el área de estacionamiento deberán hacerlo con sus luces encendidas, y a la velocidad de circulación máxima establecida de veinte kilómetros por hora. El sentido de circulación es de acuerdo a la señalética e implementos de seguridad vial establecidos. Es obligación de todos los residentes estacionar el vehículo en la ubicación asignada y de manera segura, respetando las señales y las indicaciones del estacionamiento. Los residentes tienen prohibido el uso del estacionamiento para actividades ilegales o inapropiadas; estacionar en áreas no autorizadas o en lugares que obstaculicen el paso; el estacionamiento en lugares reservados para discapacitados sin la correspondiente autorización; fumar en el área del estacionamiento; el ingreso de personas en estado de ebriedad o bajo el efecto de drogas en el área del estacionamiento; andar en bicicleta, skate u otro elemento de entretención en los estacionamientos. Sólo se permite la circulación de bicicletas para salir o entrar al condominio. Está prohibido usar un estacionamiento que no le corresponda a la unidad o estacionarse en lugares no habilitados como tales; modificar el pavimento o cerrar algún estacionamiento de forma parcial o total. Los ocupantes de los estacionamientos no podrán, en caso alguno, causar molestia a los copropietarios u ocupantes con sus vehículos, sobrepasar las limitaciones de los estacionamientos, y la velocidad permitida, circular indebidamente o contaminar tanto acústica como ambientalmente.

Artículo X. Estacionamiento de Visitas. La comunidad cuenta con dos estacionamientos destinados exclusivamente para uso de visitas, quedando estrictamente prohibida su utilización por parte de propietarios o residentes del edificio. Las personas que ingresen deberán identificarse obligatoriamente con el personal de conserjería y registrar sus datos completos, incluyendo nombre, documento de identificación, departamento al cual visita, patente y modelo del vehículo; los visitantes dispondrán de un período gratuito establecido por la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, transcurrido el cual se aplicará una tarifa adicional que será cargada en el gasto común del departamento correspondiente; se entenderá por visitante únicamente a la persona que ingresa y permanece en el departamento indicado al momento de registrarse; los residentes deben procurar que sus visitas no excedan el tiempo máximo permitido de uso; queda terminantemente prohibido utilizar los estacionamientos de visita para lavar

vehículos o hacer uso de recursos como agua u otros propios de la comunidad; asimismo, no se permitirá la ejecución de trabajos particulares u otras actividades en dichos estacionamientos que puedan ocasionar daños o perturbar al resto de los vehículos estacionados en el lugar.

Artículo X. Sala de Lavandería. El uso de la lavandería se realiza mediante el pago con monedas o por medio de pago electrónico según las tarifas establecidas por la empresa a cargo; la lavandería cuenta con lavadoras y secadoras con capacidad de carga de entre ocho y diez kilos cada una; la reserva de los equipos debe realizarse a través de la plataforma habilitada, y cada departamento tiene acceso a utilizar solo una lavadora y una secadora simultáneamente, no estando permitido utilizar Múltiples equipos para una sola unidad inmobiliaria; existe un libro donde se debe registrar obligatoriamente el uso de las máquinas, indicando nombre, departamento y hora de inicio de uso; no está permitido exceder el peso máximo de carga de ropa en las lavadoras, ni lavar cobertores que puedan atorarse en el agitador y dañar el motor, como tampoco se permite lavar zapatillas; el uso de detergente en polvo está prohibido, debiendo utilizarse exclusivamente detergente líquido; se prohíbe colocar prendas con elementos metálicos que puedan deteriorar las máquinas y generar ruidos excesivos; es responsabilidad de cada usuario estar atento al término del ciclo de lavado o secado, ya que no retirar oportunamente la ropa impide el uso a otros residentes; los usuarios no deben solicitar al personal de la Comunidad que les avise una vez terminado el funcionamiento de las máquinas, pues no está dentro de sus funciones; el conserje mantendrá la sala de lavado con llave y solo la abrir cuando sea requerido por un residente autorizado; la lavandería es de uso exclusivo de los copropietarios y residentes del edificio, quedando terminantemente prohibido autorizar su uso a personas ajenas a la comunidad; la manutención, cuidado, orden e higiene de esta instalación es responsabilidad compartida de todos los miembros de la comunidad, independientemente del aseo realizado por el personal correspondiente; los usuarios se harán responsables de cualquier daño o deterioro producido por negligencia o mal uso de las máquinas, incluyendo la limpieza de filtros y el cuidado de las superficies; la comunidad, la administración y el personal del edificio no tienen responsabilidad alguna por accidentes que puedan ocurrir en dicha dependencia.

Artículo X. De las multas. Toda infracción al presente Reglamento será sancionada con una multa que aplicará el Comité de Administración y que variará, atendiendo su gravedad según determinación del Comité de Administración; entre una y tres unidades de fomento. En caso de reincidencia dentro de un periodo de tres meses, la multa podrá duplicarse. La notificación de la multa se hará mediante comunicación enviada al domicilio registrado en el Registro de Copropietarios o en su defecto, a la propia unidad que ha generado la infracción. El pago será cobrado como "obligación económica", efectuándose su cargo en el documento de cobro de las obligaciones económicas. No se requerirá de aviso previo para la aplicación de la multa, salvo que así lo establezca el Comité de Administración. Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el primero.

Título X. De los bienes de la Copropiedad

Artículo X. De los bienes comunes. Son bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su respectiva unidad, tales como el terreno especificado en el artículo primero, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los suelos, las techumbres y las instalaciones ubicadas en ellas, el hall de entrada, las instalaciones generales de electricidad, gas, agua potable, alcantarillado, red de agua caliente y caldera; los medidores comunes, estanques de agua, bombas y maquinarias para el agua potable, gas y alcantarillado; ascensores, sus instalaciones y maquinarias, grupo electrógeno; los estacionamientos de automóviles para visitas; los vestíbulos, pasillos, corredores, las escotillas para botar basura; los shafts y troneras de ventilación, espacios destinados a útiles de aseo general, puertas y ventanas de espacios comunes, escaleras, pozos, los patios y las salas para el grupo electrógeno, basura, bombas y calderas; los recintos para el personal y/o mayordomo, como sala, kitchenette, baños, etcétera y en general, todos aquellos que por disposición de la ley o por su naturaleza, tienen el carácter de bienes comunes. Son comunes también las siguientes dependencias: a) sala multiuso ubicada en el primer piso; b) sala para lavandería ubicada en el primer piso; c) sala destinada a gimnasio ubicada en el primer piso; d) piscina para uso público restringido a los ocupantes del edificio, ubicada en el último nivel, su filtro e instalaciones. Se deja testimonio que los medidores independientes o remarcadores de electricidad, gas, agua, agua caliente o cualquier otro servicio, instalados para el uso exclusivo de una unidad no se considerarán bienes comunes, sino propiedad del dueño de dicha unidad. La techumbre del último piso es bien común, considerándose gastos comunes las expensas de conservación, aseo y reparación de esa techumbre.

Artículo X. El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común está determinado en el presente Reglamento de Copropiedad atendiendo para ello el avalúo fiscal de la respectiva unidad en forma separada. La proporción que le corresponde a cada unidad fue determinada en el Cuadro de prorratio inserto en el plano de copropiedad.

Artículo X. Uso de los bienes comunes. Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título podrán utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el presente Reglamento y en especial, el Comité de Administración a través de las normas de uso y administración o, a falta de disposición, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Artículo X. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, las formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino se sujetarán a lo previsto en este Reglamento de Copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la Asamblea de Copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia. Las construcciones, alteraciones o modificaciones que afecten al volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los

conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, u otra institución competente, con el acuerdo de la Asamblea de Copropietarios y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda.

Artículo X. El copropietario titular de derechos de uso y goce exclusivo sólo podrá efectuar construcciones o alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos, o cambiar su destino, con acuerdo previo de la Asamblea de Copropietarios adoptado en sesión extraordinaria de mayoría reforzada, y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo X. Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que se constituyan en favor de uno o más copropietarios, se mantendrán mientras no exista un nuevo pronunciamiento de la Asamblea de Copropietarios.

Título X. De la contribución a las obligaciones económicas.

Artículo X. De las obligaciones económicas. Las obligaciones económicas corresponden a todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros según determine el presente Reglamento. Cada copropietario deberá contribuir oportunamente a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común.

Artículo X. El Administrador deberá presentar a cada uno de los copropietarios, a más tardar dentro de los diez primeros días de cada mes, una minuta detallada de la cuota que le corresponde en las obligaciones económicas, con sus respectivos gastos comunes del condominio. Cada copropietario deberá pagar las obligaciones económicas dentro de los cinco primeros días del mes siguiente a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro.

Artículo X. La recaudación de las obligaciones económicas corresponderá al administrador, salvo que el Comité de Administración la encomiende a otras entidades de derecho público o privado que estén facultadas para prestar este servicio, en los términos señalados en el Reglamento de la Ley. En el correspondiente aviso de cobro deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio.

Artículo X. El hecho de que algún copropietario no haga uso efectivo de algún servicio o bien común, o de que su unidad permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las obligaciones económicas correspondientes.

Artículo X. Si incurriera en mora, la deuda devengará el cincuenta por ciento del interés corriente bancario.

Artículo X. El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de las obligaciones económicas, según las condiciones que establezca la Ley y su Reglamento.

Artículo X. El administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, deberá requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministre en aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. En el evento que, por cualquier motivo, no se pudiere realizar el corte de los mencionados servicios directamente por el administrador, éste podrá, previa autorización del Comité de Administración, solicitar por escrito la suspensión del servicio a las empresas que los suministren. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios antes referidos. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos. Este apremio se hace extensivo a los deudores atrasados con respecto a los intereses, multas y contribuciones al fondo común de reserva.

Artículo X. No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora en el pago de los gastos comunes, respecto a deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y sólo mientras éste se encuentre vigente. Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electrodependientes, en caso alguno podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de los gastos comunes. Es responsabilidad de las personas que habiten la respectiva unidad informar a la Administración en caso de que existan personas electro dependientes habitando la unidad.

Artículo X. Gastos de cobranza y daños. Los gastos de abogado, receptor u otros, que se generen por concepto de cobranza de obligaciones económicas contra unidades, se constituirán para todos los efectos legales como obligaciones económicas, y serán cargados en el documento de cobro de obligaciones de la unidad en el mes inmediato luego de efectuado el gasto, o en forma posterior al acuerdo, según determine el comité de administración. El comité de administración podrá accionar mediante cobranza judicial desde el segundo mes vencido de deuda. Asimismo, los gastos derivados de daños producidos a espacios comunes, al personal del condominio, a integrantes del Comité de administración o a la administración, o daños que directa o indirectamente produzcan problemas laborales con colaboradores, o los gastos generados por acciones civiles, penales o infraccionales, también se constituirán como obligaciones económicas y serán cargados en el documento de cobro de obligaciones de la unidad responsable. En todos los casos mencionados, el comité de administración determinará la forma y plazo en que estos gastos serán cargados a la unidad correspondiente, pudiendo establecer un plan de pago si lo considera necesario. El propietario de la unidad será

responsable del pago de estos gastos, independientemente de si el daño o la acción que generó el gasto fue causado por el propietario, arrendatario, ocupante o visita de la unidad. La administración deberá informar oportunamente al propietario de la unidad sobre estos cargos, detallando el motivo, el monto y la forma de pago establecida.

Artículo X. Se establece un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos, que se incrementará con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo equivalente a un **quince por ciento** del gasto común mensual, salvo que la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios establezca otro porcentaje.

Artículo X. Se establece un fondo de reserva laboral equivalente a un **diez por ciento** del gasto común mensual, para los pagos asociados al término del contrato del personal o multas asociadas a temas laborales.

Artículo X. Cada copropietario deberá pagar, conjuntamente con las cuentas particulares de su unidad, correspondientes a servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones, respecto a los bienes comunes del condominio.

Artículo X. Si el derecho de un departamento, estacionamiento, o bodega estuviera radicado en más de una persona natural o jurídica, cada uno de los comuneros en la unidad responderá solidariamente de todas y cada una de las obligaciones que correspondan a dicho departamento, estacionamiento, o bodega, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de los demás obligados.

Título X. De la administración del condominio

Artículo X. Del Registro de Copropietarios. Los copropietarios tendrán la obligación de solicitar su incorporación al Registro de Copropietarios entregando al administrador del condominio la información que se indicará, dentro del plazo de sesenta días corridos desde la inscripción de la unidad a nombre del respectivo copropietario en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces correspondiente. Asimismo, dentro del plazo de sesenta días corridos, los copropietarios deberán proporcionar información actualizada cada vez que varíen las circunstancias descritas en el presente artículo, en relación con arrendatarios u ocupantes a cualquier título de la unidad o sitio.

Aquellos copropietarios que no soliciten su incorporación al referido registro, o que no entreguen oportunamente la información actualizada requerida por el administrador serán sancionados con una multa equivalente al monto de una Unidad de Fomento mensual mientras no se genere el debido registro, los cobros de reincidencia se podrán efectuar en la medida que se pueda comprobar el requerimiento formal a la unidad.

El Registro de Copropietarios deberá individualizar al propietario de cada unidad del condominio y a los arrendatarios y demás ocupantes de este en virtud de otros títulos, distinguiendo su calidad de habitantes permanentes o transitorios, e indicando a lo menos, su nombre completo, cédula nacional de identidad, domicilio y correo electrónico. En caso de que el propietario de la unidad sea una persona jurídica, deberán entregarse estos mismos antecedentes respecto de su representante legal.

Asimismo, respecto de cada unidad deberán informarse el número de residentes, la cantidad de ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, personas electrodependientes, infantes y personas no hispano parlantes.

Para efectos de acreditar fehacientemente la calidad de propietario, arrendatario u ocupante a otros títulos, se entregará información en formato digital o material, en conformidad a las siguientes reglas:

- a) En el caso de los copropietarios, dicha calidad se acreditará mediante un certificado de dominio vigente de las unidades respectivas y copia de un documento de identidad.
- b) En el caso de los arrendatarios, dicha calidad se acreditará mediante copia simple del contrato de arrendamiento vigente y en ambos casos, copia de un documento de identidad de las partes.
- c) En el caso de ocupantes en virtud de otros títulos, su calidad se acreditará con la exhibición de estos o mediante una declaración escrita por parte del copropietario de la unidad, y en ambos casos, copia de un documento de identidad de las partes.

Los copropietarios podrán acordar en la Asamblea de Copropietarios, entregar voluntariamente información adicional a la dispuesta, en cumplimiento de la obligación contenida en este artículo, de conformidad a la Ley y su Reglamento.

El mencionado registro podrá contener otra información adicional, que los copropietarios entreguen voluntariamente y que sea necesaria para la administración del condominio o de sus bienes comunes. Atendida la información contenida en el Registro de Copropietarios y las disposiciones de la Ley sobre Protección de la vida privada, el administrador deberá velar por la protección y resguardo de los datos personales, asegurando que la mencionada información sea solo utilizada para las finalidades señaladas en la Ley de Copropiedad, su Reglamento o en el presente Reglamento de copropiedad.

En cumplimiento de lo anterior, cuando la información contenida en el Registro de Copropietarios sea requerida por copropietarios u ocupantes del condominio ajenos a la administración, solo podrá entregarse información referencial o estadística que no pueda asociarse a los datos específicos de cada unidad, salvo autorización expresa del copropietario afectado. Sin perjuicio del deber de reserva señalado, la información contenida en el registro podrá ser utilizada por el administrador y el Comité de

Administración o requerida por cualquier copropietario, arrendatario u ocupante, según corresponda, sólo en los siguientes casos: Uno. Para la actualización del plan de evacuación. Dos. Para el ingreso forzoso a alguna unidad, en conformidad a lo regulado por la Ley. Tres. Ante la ocurrencia de algún siniestro o emergencia en el condominio. Cuatro. En los demás casos que determine la Ley.

Artículo X. De la Asamblea de Copropietarios. Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Serán aplicables en la especie todas las normas contenidas en la Ley y su Reglamento relativas a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios, tales como oportunidad, formalidades para su convocatoria, asuntos que podrán tratarse en ellas, quórum para su constitución y para la adopción de acuerdos y demás atinentes a la materia. Las sesiones de la Asamblea de Copropietarios podrán ser solo presenciales. Las sesiones se celebrarán en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el condominio.

Artículo X. En caso de Consulta Escrita, el Comité de Administración podrá utilizar plataformas digitales o medios tecnológicos que faciliten la participación y votación de los copropietarios, siempre que garanticen la debida información y transparencia del proceso. Las consultas por escrito podrán realizarse mediante una plataforma digital o cualquier otro medio tecnológico disponible, siempre que se envíe una notificación al correo electrónico registrado por cada copropietario en la administración. Esta notificación deberá incluir las instrucciones necesarias para participar en la consulta y emitir su voto. Para efectos de respaldar la participación en la consulta, el Comité de Administración deberá llevar un registro de los votos recibidos y conservar toda comunicación enviada y recibida durante el proceso. El Comité de Administración establecerá y comunicará el plazo para responder a la consulta por escrito, considerando la naturaleza y complejidad del asunto sometido a votación. Este plazo podrá ser ampliado cuando las circunstancias lo ameriten, informando oportunamente a todos los copropietarios.

Artículo X. Todo copropietario estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado. El representante designado deberá presentar un poder notarial simple en el cual el copropietario establezca las facultades de representación, acompañado de las copias de las cédulas de identidad tanto del copropietario como de quien ejercerá la representación. El documento que otorga la representación deberá presentarse al momento de la asamblea, cuando ésta se realice en forma presencial, o al momento de entregar la votación en el caso que se trate de una consulta escrita. Si el copropietario no asiste personalmente y no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asiste, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación para asistir y votar en las asambleas el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, y que se encuentre individualizado en su calidad de tal, en el Registro de Copropietarios. En aquellos casos en que los arrendatarios u ocupantes de las unidades, no se encuentren incorporados en el registro referido, podrán acreditar su calidad de tal ante el administrador en conformidad a lo dispuesto en la Ley y su Reglamento. Sin

perjuicio de ello, el propietario podrá comunicar al Comité de Administración y al administrador, su decisión de no otorgar la facultad de representación en las asambleas de la copropiedad, al arrendatario o al ocupante de su unidad, para lo cual bastará dejar constancia de dicha circunstancia mediante el envío de un correo electrónico por parte del copropietario a las casillas de correo electrónico del Comité de Administración y del administrador o mediante comunicación escrita en soporte material, entregada personalmente a cualquiera de ellos, señalando previamente las asambleas o el período de tiempo durante el cual no otorgará la facultad de representación referida. Esta decisión será siempre revocable, y tanto el Comité de Administración como el administrador, procederán en conformidad a la última comunicación enviada por los copropietarios sobre el particular. No obstante, para las materias de la asamblea que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, en la misma forma que este Reglamento lo ha definido para la representación general. Aquellos copropietarios que no participen en las asambleas, no sean representados en ellas ni justifiquen su inasistencia, serán multados con el monto equivalente a una unidad de fomento. Únicamente se considerarán justificaciones válidas frente a una inasistencia a asamblea, situaciones de carácter médico que afecten al correspondiente copropietario o a quien estuviere definido para asistir en su representación, las que serán acreditadas a través de certificados médicos o certificados de egreso hospitalario, u otras circunstancias imprevistas que sean debidamente acreditadas ante el Comité de Administración.

Artículo X. Modificación de derechos. Las asambleas para tratar modificaciones al presente Reglamento que inciden en la alteración de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán constituirse con la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y, para tomar el acuerdo correspondiente, se requerirá el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

Artículo X. Del Comité de Administración. La Asamblea de Copropietarios designará un Comité de Administración compuesto por tres o cinco miembros. Este comité será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité. Para dicho efecto, los miembros elegidos del comité decidirán por mayoría absoluta al presidente del Comité de Administración.

A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, total o parcialmente, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo, en el cual participarán solo aquellos copropietarios hábiles que sean personas naturales o sus cónyuges y convivientes civiles, que residan permanentemente en el condominio, habiendo declarado dicha calidad en el Registro de Copropietarios. En caso de que no pueda aplicarse esta regla, el sorteo se realizará respecto de todos los copropietarios del condominio. El referido sorteo, deberá realizarse por el administrador, con presencia del Comité de Administración saliente, en caso de que hubiere, y en la misma asamblea en la cual no fue exitosa la designación, mediante el método que resulte más eficiente conforme a las circunstancias del caso. La designación realizada de esta manera será

vinculante para las personas elegidas. Con todo, los copropietarios que hubiesen desempeñado dicha función en el periodo inmediatamente anterior o dentro de los tres años previos, podrán eximirse del sorteo. Asimismo, los copropietarios podrán presentar documentación que respalde algún otro tipo de causal para eximirse del sorteo por no poder cumplir con las funciones exigidas a los miembros del comité, para lo cual, el comité recién designado deberá decidir si acoge o no dicha solicitud. Si la solicitud es aceptada se realizará un nuevo sorteo para completar la cantidad de miembros faltantes.

Artículo X. Los integrantes del Comité de Administración podrán alegar la ocurrencia de hechos sobrevinientes que les impiden continuar con el desempeño de dicha función, para lo cual deberán acreditarlos en calidad de circunstancias eximentes.

Las causales sobrevinientes para renunciar al cargo del comité de administración deberán ser consideradas como circunstancias que surgen con posterioridad a la aceptación del cargo, o al momento de la designación en el caso de designación por sorteo y que imposibilitan o dificultan significativamente el adecuado desempeño de las funciones.

Se considerarán como causales objetivas válidas, aprobadas de pleno derecho: el padecimiento de una enfermedad o condición médica grave que afecte la capacidad física o mental para ejercer las responsabilidades del cargo, debidamente acreditada mediante certificado médico; el traslado del domicilio a una localidad distante que imposibilite la asistencia regular a las sesiones y el cumplimiento de las obligaciones inherentes al cargo.

Se considerarán como causales subjetivas, que deberán ser aprobadas por la mayoría de los integrantes del Comité de Administración o mediante Asamblea de Copropietarios, la aparición de conflictos de interés no previstos al momento de la aceptación, que pudieran comprometer la imparcialidad en la toma de decisiones; la sobrecarga laboral o profesional sobreviniente que impida dedicar el tiempo necesario para el correcto desempeño de las funciones del comité. También constituirá causal subjetiva el surgimiento de incompatibilidades legales o estatutarias que no existían al momento de asumir el cargo, o la modificación sustancial de las condiciones bajo las cuales se aceptó la designación, siempre que estas alteraciones afecten significativamente la capacidad para cumplir con las responsabilidades asignadas.

Asimismo, se considerará como causal la pérdida de la condición o calidad específica que fue requisito para la designación en el cargo, como podría ser el divorcio en caso del cónyuge, desvinculación de la organización o institución que se representa en caso de representantes, o la pérdida de calidad de copropietario.

En todos los casos, la renuncia deberá presentarse por escrito, exponiendo de manera clara y fundamentada la causal sobreviniente que la motiva, acompañando la documentación que acredite la circunstancia invocada cuando corresponda. El renunciante deberá mantener sus funciones hasta que la renuncia sea formalmente aceptada por el órgano competente, salvo que la gravedad de la causal amerite el cese

inmediato de funciones, situación que deberá ser especialmente considerada y resuelta por dicho órgano.

En caso de que un integrante designado renuncie a su cargo sin justificación o no participe de las reuniones citadas, sin justificación, será multado con un monto equivalente a tres unidades de fomento, sin perjuicio de la invalidez de su renuncia y las acciones legales pertinentes que pueden ser accionadas por la comunidad.

Artículo X. Del administrador. El condominio será administrado por la persona natural o jurídica, incorporada en el Registro Nacional de Administradores y designada por la Asamblea de Copropietarios como administrador o subadministrador. Quienes desempeñen estos cargos no solo deberán cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio de acuerdo a las disposiciones de la Ley, de su Reglamento y del presente Reglamento de copropiedad, sino que también, según las instrucciones que le imparta la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración. En caso de ausencia del administrador, actuará como tal el presidente del Comité de Administración. Serán funciones del administrador las establecidas en el presente Reglamento y las que específicamente le conceda la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración y, en particular, le corresponden las siguientes funciones: a) Cuidar los bienes de dominio común; b) Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran entre otras, las de gas y los ascensores; c) Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; d) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio conforme a las normas que establezca el Reglamento de la Ley e informar al Comité de Administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos; e) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del Reglamento de copropiedad; f) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo siete del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; g) Citar a las sesiones de la Asamblea de Copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones; h) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la Ley, su Reglamento y este Reglamento de copropiedad; i) Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del Comité de Administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes; j) Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del Comité de Administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la Asamblea de Copropietarios; k) Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría

Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio, a la composición del Comité de Administración, resguardando los datos personales en virtud de la Ley sobre Protección de la vida privada, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación; l) Contratar los seguros exigidos por Ley, previo acuerdo del Comité de Administración y de la Asamblea de Copropietarios, si correspondiere; m) Las demás que se establezcan en este Reglamento de copropiedad; n) Las que la Asamblea de Copropietarios le conceda.

Artículo X. Cuenta bancaria del condominio. El condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva de éste, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o las personas habilitadas.

Artículo X. Seguro de Incendio. El condominio deberá contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades. Para estos efectos, los copropietarios del condominio podrán manifestar su voluntad de adscribirse a las opciones que otorgue el seguro colectivo para cubrir los daños que sufran sus unidades mediante una póliza base. Para la referida adscripción, el propietario interesado deberá solicitarlo al administrador mediante correo electrónico. Aquellos copropietarios que decidan asegurar su unidad mediante un seguro individual, como en el caso de una póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, podrán renunciar a las alternativas que el seguro del condominio contempla para la protección de las unidades y eximirse del pago de dicha prima, acreditando ante el administrador que la respectiva unidad se encuentra asegurada contra el riesgo de incendio mediante una póliza vigente. En este caso, el administrador estará facultado para requerir a los copropietarios la entrega de un certificado emitido por la aseguradora respectiva, en el que consten las características principales de la póliza contratada y su vigencia. Alternativamente, el copropietario podrá acreditar dicha exigencia, entregando copia de la póliza y del último comprobante de pago de la prima. Estos copropietarios deberán de igual manera pagar la prima del seguro contratado por el condominio para la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, en la proporción que le corresponda a su unidad. Si algún propietario no especifica la póliza a la que adscribe su unidad, se entenderá que acepta la póliza base contra incendio que haya contratado el condominio. Respecto al pago de la prima del seguro contratado por el condominio, deberá pagarse por todos los copropietarios, de manera obligatoria e irrenunciable y en la proporción que corresponda a cada unidad, de manera conjunta con los gastos comunes y según la alternativa de póliza a la que cada unidad decida adscribir. En los avisos de cobro de gastos comunes deberá incluirse el valor de las primas que le corresponda pagar a cada unidad, aplicando a su respecto las mismas normas que rigen el cobro de las demás obligaciones económicas del

condominio.

Título X. Documentación

Artículo X. El Reglamento de copropiedad, las escrituras que contengan modificaciones de estos Reglamentos y las actas que contengan la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, deberán quedar bajo custodia del presidente del Comité de Administración.

Artículo X. El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la escritura pública que lo contenga haya quedado inscrita en el Registro de Hipotecas Y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que hubieran celebrado los propietarios entre sí o con terceras personas. La modificación del Reglamento se hará en conformidad a lo establecido en la Ley de Copropiedad vigente al momento de la modificación.