

REGLAMENTO GENERAL

DEL

CONJUNTO ARMÓNICO CANQUÉN

FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO SIENA 21

En Santiago de Chile, a **del año dos mil once**, ante mí, **JUAN RICARDO SAN MARTIN URREJOLA**, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, comuna de Santiago, comparecen: don **CLAUDIO CHACÓN VERNE**, chileno, casado, ingeniero comercial, Cédula Nacional de Identidad número once millones seiscientos veinticinco mil doscientos veintiocho guión siete y don Leoncio Toro Figueroa , chileno, casado, ingeniero comercial, Cédula Nacional de Identidad número once millones ochocientos noventa y seis mil ochenta y un guión cinco, ambos en representación, según se acreditará, de **CELFIN CAPITAL S.A. ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS** , Rol Único Tributario Número noventa y nueve millones quinientos cuarenta y seis mil novecientos noventa guión uno, en su calidad de administradora y representante, según se acreditará, de **FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO SIENA 21** , Rol Único Tributario número setenta y seis millones treinta y cinco mil cuatrocientos once guión dos, todos con domicilio para estos efectos en esta ciudad, Avenida Apoquindo número tres mil setecientos veintiuno, Piso Diecinueve, comuna de Las Condes, en adelante también e indistintamente “FIP Siena 21”; todos mayores de edad quienes acreditan su identidad con sus cédulas respectivas y exponen:

PRIMERO: Antecedentes. Uno.Uno. FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO SIENA 21 es dueño del inmueble denominado Lote B-Dos, resultante de la subdivisión del Lote A, de conformidad con los planos de fusión de terrenos y de subdivisión de lotes elaborados por el arquitecto Patricio Schmidt Correa, aprobados el primero de ellos por Resolución número setenta y ocho / cero seis de fecha veintinueve de noviembre de dos mil seis, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Colina, y el segundo de ellos por Resolución número noventa y uno / cero seis de fecha veintidós de diciembre de dos mil seis, también de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Colina, ambos archivados, respectivamente, en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo los números cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y seis y cuarenta y tres mil cuatrocientos setenta y seis guión A, con fecha veintidós de febrero de dos mil siete. El lote B-Dos de acuerdo a los planos señalados precedentemente comprende el polígono I-J-K-L-M-N-O-P-Q-I, que deslinda: NORPONIENTE, en línea curva comprendida por el tramo I-J de cuatrocientos setenta y uno coma treinta y tres metros con Lote B-uno de la misma subdivisión y en línea recta comprendida por el tramo O-P de cincuenta y nueve coma ochenta y siete metros con Lote B-tres de la misma subdivisión; NORORIENTE, en línea comprendida por el tramo J-K de doscientos setenta y tres coma ochenta y seis metros con Lote B-uno de la misma subdivisión; ORIENTE en línea comprendida por el tramo L-K de ciento cuarenta y uno coma sesenta metros con Lote B-uno de la misma subdivisión y en línea comprendida por el tramo M-N de doscientos dieciocho coma sesenta metros con Lote B-uno de la misma subdivisión ; SUR, en línea recta comprendida por el tramo M-L de ciento quince coma veintinueve metros con Lote B-uno de la misma subdivisión y en línea recta comprendida por el tramo P-Q de doscientos treinta y dos coma sesenta y un metros con Lote B-tres de la misma subdivisión; PONIENTE, en línea recta comprendida por el tramo I-Q de doscientos quince coma veintinueve metros con Área verde Dos del mismo plano de subdivisión; SURPONIENTE, en línea recta comprendida por el tramo N-

O de doscientos diecisiete coma noventa metros con Lote B-tres de la misma subdivisión. Adquirió el dominio por compra que hizo a la sociedad Piedra Roja Desarrollos Inmobiliarios S.A. según consta en escritura pública de compraventa de fecha treinta de noviembre del año dos mil nueve, Repertorio número veintidós mil seiscientos sesenta y seis, otorgada en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, e inscrita a fojas trece mil ciento cincuenta y dos número diecinueve mil seiscientos tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil diez.- **Uno. Dos.** En el Lote B Dos antes individualizado, FONDO DE INVERSION PRIVADO SIENA 21, ha encargado a un tercero la construcción por sumaalzada de un proyecto inmobiliario destinado a viviendas acogido a las normas de Conjunto Armónico y a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, Conjunto tipo B, con acceso por Avenida Los Ríos sin número, localidad de Piedra Roja, comuna de Colina, de acuerdo a los planos y especificaciones confeccionados por el arquitecto señor Alfredo Fernández Recart, todo ello conforme el Permiso de Edificación número ciento cuarenta y ocho otorgado por la Ilustre Municipalidad de Colina con fecha veintiséis de Junio del año dos mil nueve, reducido a escritura pública con fecha veintiuno de Diciembre del año dos mil nueve en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, modificado por Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Edificación número sesenta y dos/ diez otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Colina con fecha veintitrés de junio del año dos mil diez, ambas resoluciones rectificadas por Resolución número cincuenta y nueve de fecha veintitrés de Junio del año dos mil diez y Resolución número veintitrés /dos mil once otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Colina con fecha veintitrés de Marzo del año dos mil once, y todas las anteriores modificadas por Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto de Edificación número dieciocho otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Colina con fecha tres de marzo de dos mil once.- **Uno. Tres.** Asimismo, por

Resolución de Aprobación de Subdivisión o Fusión número sesenta de fecha veintitrés de junio del año dos mil diez otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Colina, se aprobó la subdivisión del inmueble singularizado en la cláusula primera precedente, en quince nuevos lotes de conformidad al plano aprobado y archivado bajo el número cuarenta y cinco mil novecientos sesenta y uno en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha nueve de julio del año dos mil diez. En conformidad al plano indicado, los Lotes números uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve, diez, once, doce, trece, catorce y quince producto de la subdivisión, tienen las superficies y deslindes especiales que a continuación se indican: **Lote número Uno, de una superficie aproximada de 37.870,78 metros cuadrados:** Norte, en 181,55 metros con calle Comunidad Los Alemanes; Sur, en 37,85 metros y 87,28 metros con lote Dos, en 35,85 metros con lote tres, en 11,45 metros con lote tres y en 7,75 metros, 41,73 metros, 12,88 metros y 14,13 metros con lote ocho; Oriente, en 37,55 metros, 38,65 metros, 90,75 metros con lote ocho, en 9,38 metros y 43,02 metros con lote tres y en 19,83 metros con lote dos; Poniente, en 197,52 metros con Avenida Padre Sergio Correa. **Lote número Dos, de una superficie aproximada de 6.670,87 metros cuadrados:** Norte, en 37,85 metros y 87,28 metros con Lote Uno, en 60,15 metros y 67,7 metros con Lote Tres; Sur, en 214,61 metros y 21,5 metros con otros propietarios; Oriente, en 13,7 metros con Lote Cinco; Poniente, en 17,76 metros con Avenida Padre Sergio Correa. **Lote número Tres, de una superficie aproximada de 6.210,48 metros cuadrados:** Norte, en 35,85 metros y 11,45 metros con Lote Uno, en 86,58 metros con Lote Ocho; Sur, en 60,15 metros y 67,7 metros con lote Dos; Oriente, en 49,87 metros con Lote Cinco; Poniente, en 43,02 metros y 9,38 metros con Lote Uno. **Lote número Cuatro, de una superficie aproximada de 16.014,21 metros cuadrados:** Norte, en 24 metros, en 43,37 metros, en 36,17 metros y en 49,41 metros con Lote Cinco; Sur, en 37,09 metros con otros propietarios; Oriente, en 113 metros con Lote 8 b y 13,46 metros con Lote Cinco; Poniente, en 13,04 metros, 46,81 metros

y 180,81 metros con otros propietarios. **Lote número Cinco, de una superficie aproximada de 11.204,46 metros cuadrados:** Norte, en 131,55 metros con Lote Seis; Sur, en 24 metros, 43,37 metros, 36,17 metros y 49,41 metros con lote Cuatro; Oriente, en 87,08 metros con Lote 8 b; Poniente, en 49,87 metros con Lote Tres, en 13,7 metros con Lote Dos y en 13,46 metros con Lote Cuatro. **Lote número Seis, de una superficie aproximada de 10.627,81 metros cuadrados:** Norte, en 69,79 metros, 99,29 metros y 19 metros con Lote Siete; Sur, en 131,55 metros con Lote Cinco y en 98,41 metros con Lote 8 b; Oriente, en 19,52 metros con Lote 8 b, en 16,88 metros y 28,39 metros con otros propietarios, en 8,13 metros con Lote Siete; Poniente, en 55,18 metros con Lote Ocho y 20,43 metros con Lote Siete. **Lote número Siete, de una superficie aproximada de 11.237,74 metros cuadrados:** Norte, en 23,8 metros, 44,22 metros y 96,88 metros con Lote Diez; Sur, en 69,79 metros, 99,29 metros y 19 metros con Lote Seis; Oriente, en 20,43 metros con Lote Seis, en 26,24 metros y 48,02 metros con Lote 8 a; Poniente, en 8,13 metros con Lote Seis, en 77,39 metros con Lote Ocho y en 13,87 metros con Lote Diez. **Lote número Ocho, de una superficie aproximada de 21.540,60 metros cuadrados:** Norte, en 7,75 metros, 41,73 metros y 12,88 metros con Lote Uno, en 70,60 metros con calle Comunidad Los Alemanes; Nororiente, en 37,7 metros, 19,22 metros y 159,98 metros con Lote Nueve; Surponiente, en 86,58 metros con Lote Tres; Suroriente, en 55,18 metros con Lote Seis y 77,39 metros con Lote Siete; Poniente, en 90,75 metros, 38,65 metros, 14,13 metros y 37,55 metros con Lote Uno. **Lote número Nueve, de una superficie aproximada de 11.575,38 metros cuadrados:** Nororiente, en 164,07 metros con Lote Doce; Norponiente, en 54,06 metros con calle Comunidad Los Alemanes y 19,22 metros con Lote Ocho; Oriente, en 66,26 metros con Lote Diez; Surponiente, en 159,98 metros con Lote Ocho; Poniente, en 37,7 metros con Lote Ocho. **Lote número Diez, de una superficie aproximada de 10.725,63 metros cuadrados:** Norte, en 24 metros, 43,5 metros y 4,01 metros con Lote Once, en 77,09 metros con Lote 8 a; Sur, en 23,8 metros, 44,22 metros y 96,88 metros

con Lote Siete; Oriente, en 13,87 metros con Lote Siete y en 38,95 metros con Lote 8 a; Poniente, en 66,26 metros con Lote Nueve, en 16,9 metros con Lote Doce y en 18,16 metros con Lote Once. **Lote número Once, de una superficie aproximada de 3.328,14 metros cuadrados:** Norte, con Lote Quince y Lote Catorce; Sur, en 24 metros, 43,5 metros y 4,01 metros con Lote Diez; Oriente, en 18,16 metros con Lote Diez, en 39,08 metros con Lote 8 a; Poniente, con Lote Doce y con Lote Quince. **Lote número Doce, de una superficie aproximada de 8.994,63 metros cuadrados:** Nororiente, con Lote Trece y Lote Quince; Suroriente, con Lote 10 y Lote Once; Surponiente, con Lote Nueve; Norponiente, con calle Comunidad Los Alemanes. **Lote número Quince, de una superficie aproximada de 2.535,40 metros cuadrados:** Nororiente, con Lote Catorce; Suroriente, con Lote Once; Sur, con Lotes Once y Doce; Norponiente, con Lote Trece.- **Uno. Cuatro.** En los **Lotes Uno, Dos, Tres, Cuatro, Cinco, Seis, Siete, Ocho, Nueve, Diez, Once, Doce y Quince**, todos singularizados en el numeral Uno. Tres. anterior, **Fondo de Inversión Privado Siena 21**, se encuentra desarrollando y construyendo un conjunto de viviendas en virtud de las autorizaciones y Permisos indicados en el numeral Uno. Dos. anterior denominado “Conjunto Armónico Canquén” en adelante también e indistintamente “el Conjunto”, que se encontrarán acogidas a las disposiciones de la Ley numero diecinueve mil quinientos treinta siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, constituyendo doce Conjuntos tipo B de la citada Ley, uno en cada lote respectivamente considerando los Lotes uno al doce ambos inclusive. El Lote Quince será fusionado con alguno de los lotes colindantes y su superficie quedará destinada a área verde y formará parte integrante del denominado “Conjunto Armónico Canquén”.- **Uno. Cinco.** Todos los condominios, unidades vendibles y bienes comunes singularizados en la cláusula anterior y que formarán parte del denominado “Conjunto Armónico Canquén”, comparten entre ellos un acceso común, vialidad interior, paseos peatonales, plazas y áreas verdes y todas las redes e instalaciones de servicios básicos que benefician al proyecto, tales como, red de agua

potable, red de alcantarillado de aguas servidas, red y colector de aguas lluvia, red eléctrica subterránea, red de corrientes débiles, red de gas, y demás servicios que el proyecto requiera.- Para lo anterior FIP Siena 21 ha constituido servidumbres y servicios recíprocos entre todos los lotes según escritura pública de fecha ____ de ____ del año dos mil once, Repertorio número _____, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

SEGUNDO: Sin perjuicio de lo que dispongan los reglamentos de copropiedad que se dicten en forma individual para cada uno de los Condominios que se construyen en los lotes singularizados en la cláusula primera anterior, por el presente instrumento, Fondo de Inversión Privado Siena 21, viene en dictar el presente Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén, que establece normas comunes de administración de los bienes y servicios comunes a todo el Proyecto. Para todos los efectos el presente Reglamento General, se entenderá formar parte integrante de los reglamentos de copropiedad dictados individualmente para cada uno de los Condominios que formen parte del Conjunto Armónico Canquén.

TERCERO: Con el objeto de regular el funcionamiento del Conjunto Armónico Canquén del cual formarán parte la totalidad de las viviendas construidas en los inmuebles singularizados en la cláusula primera de esta escritura, fijando las normas y estableciendo las bases para que los doce Condominios que lo conforman tengan una administración común, fijando los derechos y obligaciones recíprocos de los propietarios de cada unidad, imponiendo determinadas limitaciones en beneficio de todas las unidades que forman parte del Conjunto Armónico Canquén, dejando establecido los espacios y bienes de uso común, precisar la cuota con que cada unidad debe contribuir al pago de los servicios comunes; como asimismo para establecer normas de administración y conservación de los bienes de uso común, fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del

Administrador, y en general para determinar el régimen administrativo del Conjunto, que asegure a los propietarios una adecuada plusvalía, seguridad, orden y una óptima calidad de vida, los comparecientes en la representación que invisten instituyen el siguiente Reglamento General del Conjunto Armónico Canquén.

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO PRIMERO: El presente Reglamento establecerá las bases para la administración común de los doce Condominios que conforman el Conjunto Armónico Canquén, regulará derechos y obligaciones de los propietarios de las viviendas de uno cualquiera de los Condominios que forman parte del Conjunto Armónico Canquén, en adelante "las viviendas", y regulará el régimen de administración interna de los bienes de uso común o de uso compartido, independiente y adicionales a los derechos y obligaciones que respecto de las mismas establecen los respectivos reglamentos de copropiedad, y él tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica: **a)** Que adquiera o suceda en el dominio a cualquier título de una o más de dichas viviendas; **b)** A quien el propietario de una vivienda hubiera cedido su uso y goce a cualquier título; y **c)** Que ocupe a cualquier título alguna de dichas viviendas.

ARTICULO SEGUNDO: En el silencio de este Reglamento, se aplicarán los preceptos de cada uno de los Reglamentos de Copropiedad individuales y en lo que sea aplicable de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y las leyes o decretos que la modifiquen, complementen o sustituyan. Podrá la Asamblea de Copropietarios del Conjunto o el Comité de Administración del Conjunto, por los quorum y mayorías que en el presente Reglamento se establecen, dictar instructivos destinados a facilitar la aplicación de las regulaciones de los bienes comunes o de uso compartido del Conjunto.

ARTICULO TERCERO: Para todos los efectos de este Reglamento, se entenderá: **a)** Por "cuota de contribución a los gastos comunes del

Conjunto", el porcentaje con que cada una de las viviendas que formen parte del Conjunto debe contribuir en los gastos comunes del Conjunto. Este gasto formará parte de los gastos comunes que debe pagar cada copropietario, y la forma en que este gasto se distribuirá entre cada una de las viviendas del Conjunto se regulará por el presente Reglamento General y por cada Reglamento de Copropiedad Particular de cada Condominio; **b)** Por "vivienda", los inmuebles o unidades vendibles que formen parte de cada uno de los Condominios individuales que formarán el Conjunto; **c)** Por "Juez competente", el Juez de Policía Local correspondiente, quien substanciará de acuerdo a la Ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete; **d)** Por "gastos comunes del Conjunto ", aquellos causados en la administración, funcionamiento, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes o de uso compartido del Conjunto, los que serán de cargo de todos los Condominios que formen parte del Conjunto, los que concurrirán a ellos en la proporción que este Reglamento determina; **e)** Por "gastos comunes extraordinarios", los gastos adicionales o diferentes a los señalados precedentemente, y las sumas destinadas a nuevas obras comunes; y **f)** Por "copropietarios hábiles", aquellos copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes de su respectivo Condominio y del Conjunto.

TITULO SEGUNDO. GASTOS COMUNES Y BIENES COMUNES DEL CONJUNTO.

ARTICULO CUARTO: Se deja constancia que además de los gastos comunes propios de cada Condominio regulados en conformidad a lo establecido en los respectivos Reglamentos de Copropiedad existen los "gastos comunes del Conjunto", entendiéndose por tales aquellos necesarios para la administración, mantención, reparación y uso de los bienes y áreas comunes y/o de uso compartido entre todos los Condominios. Estos gastos se prorratarán (i) entre todas las viviendas del Conjunto en la proporción establecida en este Reglamento; o (ii) entre todos los Condominios que serán parte del

Conjunto en proporción a las viviendas o unidades vendibles que cada uno de ellos considere, formando parte de sus respectivos gastos comunes, en la proporción que les corresponda, de acuerdo a sus respectivos Reglamentos de Copropiedad. En el caso del número (i) anterior los gastos comunes del Conjunto se distribuirán en partes iguales entre todas las viviendas que formen parte del Conjunto.

ARTICULO QUINTO: La administración común del Conjunto y de los distintos Condominios que lo conforman, cobrará conjuntamente los gastos comunes propios de los Condominios con los del Conjunto, en alguna de las formas descritas en el artículo anterior. En el evento que uno o más Condominios que formen parte del Conjunto opte por mantener una administración separada o independiente, será el Condominio y su administración, los responsables de enterar y pagar la parte de los gastos comunes generales del Conjunto que proporcionalmente le corresponda, siendo de su responsabilidad distribuir y cobrar a los respectivos propietarios la parte de dicho gasto común que a cada uno de ellos corresponda. El pago del correspondiente gasto común será requisito para que los propietarios de las distintas unidades de cada Condominio pueda hacer uso de los bienes o espacios de uso común, y en especial será condición esencial para el uso del acceso común y áreas de acceso afectas a servidumbre recíproca de los distintos lotes según se ha establecido en la escritura pública de **Constitución De Servidumbres; Servicios Continuos y Aparentes, y Servicios Generales** otorgada por escritura pública de fecha _____, Repertorio número _____, en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

ARTICULO SEXTO: Para los efectos del presente Reglamento General se reputarán como "**bienes comunes del Conjunto**" o "**de uso compartido**", todos aquellos bienes comunes de cada Condominio que sean de uso compartido por todos los condominios que integran el Conjunto y especialmente aquellos bienes y servicios a que hace

mención la escritura pública de Constitución De Servidumbres; Servicios Continuos y Aparentes, y Servicios Generales que se indica en el Artículo Quinto anterior. En especial, se deja constancia que constituyen bienes comunes del Conjunto o de uso compartido los siguientes: **Uno.**- La portería y control de acceso general al Conjunto; **Dos.**- Todos los bienes muebles que sea necesario incorporar para el uso y mantención de la portería de acceso. **Tres.**- Las calles, pavimentos y áreas verdes que se encuentran emplazadas dentro del área afecta a servidumbre recíproca entre todos los lotes que forman parte del Conjunto. **Cuatro.**- Los muros exteriores y perimetrales del Conjunto. **Cinco.**- Los ductos telefónicos, los ductos eléctricos y de corrientes débiles, las cañerías de gas, los colectores de alcantarillado de aguas lluvias, las cañerías de agua potable y los colectores de alcantarillado de aguas servidas, salvo aquellos que pertenezcan a las empresas públicas que otorgan el servicio respectivo. **Seis.**- El cerco eléctrico que rodeará todo el perímetro del Conjunto, en sus deslindes y todas las instalaciones y elementos accesorios al mismo, los que se administrarán y controlarán desde el sector del acceso principal del Conjunto.

TITULO TERCERO. OBLIGACIONES Y LIMITACIONES.

ARTICULO SEPTIMO: Las unidades del Conjunto, cualquiera sea el Condominio particular al que pertenezcan, podrán ser destinadas exclusivamente a vivienda, debiendo mantener todas ellas, el diseño y el estilo que para cada Condominio se establezca en sus respectivos Reglamentos de Copropiedad. De acuerdo a lo anterior deberán dar estricto cumplimiento a (i) las obligaciones y limitaciones; (ii) a las normas especiales de arquitectura; y (iii) a las normas especiales de construcción; todas contenidas en sus respectivos Reglamentos de Copropiedad. Sin perjuicio de las limitaciones y restricciones que se establezcan en los respectivos Reglamentos de Copropiedad individuales, los propietarios de cada una de las viviendas que forman parte del Conjunto, tendrán las siguientes prohibiciones: **Uno.**- Alterar

o entorpecer de cualquier modo el sistema de evacuación de aguas lluvias que existiere entre las distintas unidades del Conjunto, las redes de agua potable y sistema de alcantarillado, todos los cuales se encuentran definidos en los respectivos proyectos. **Dos.-** Usar los bienes comunes o de uso compartido en forma que impida o perturbe el goce de ellos por los demás copropietarios. **Tres.** Colocar, sea en la fachada o en los muros exteriores de las viviendas del Conjunto, objetos o letreros que alteren el ornato o estética de los mismos, salvo los avisos publicitarios que determine el Fondo de Inversión Privado Siena 21 para facilitar la venta de viviendas. **Cuatro.-** Estacionar autos, motos, motonetas, bicicletas, casas rodantes u otros vehículos, colocar bultos o cajones, en los espacios comunes que entorpezca la circulación de los vehículos, quedando autorizada la administración para efectuar su retiro inmediato, por cuenta, riesgo y gasto de los infractores. **Cinco.-** Mantener perros sueltos en los espacios comunes, sin sus respectivas medidas de seguridad, o efectuar cualquier otra conducta que pueda poner en peligro la seguridad e integridad física de los habitantes del Conjunto. **Seis.-** Variar ni modificar en ningún sentido los muros perimetrales de la vivienda y techos de ellas, tanto en su estructura como apariencia exterior, ni ejecutar modificaciones estructurales de ninguna naturaleza en los inmuebles que signifiquen una alteración o modificación en su construcción o en su externalidad, de manera que siempre se mantenga íntegramente la armonía arquitectónica de todo el Conjunto en la forma que este fue originalmente concebida. En todo caso cualquier modificación que desee efectuarse, deberá ser aprobada previamente por el Comité de Arquitectura del Conjunto que se indica más adelante. **Siete.-** Pintar o barnizar los muros perimetrales exteriores de las viviendas, los que deberán permanecer siempre en su material y color original. Al efecto se establece que el tratamiento exterior de los muros deberá mantenerse uniforme y permanente en su color original, sin que ningún copropietario esté autorizado para efectuar variaciones en el color por sí solo. **Ocho.-** Manipular, alterar, cortar o modificar de

cualquier modo, sin la previa autorización de la administración, el sistema de cerco eléctrico instalado en los muros de las casas ubicadas en los deslindes exteriores y perimetrales del Conjunto. Será obligación de los propietarios de las viviendas en cuyos muros exteriores se encuentren instalado el cerco eléctrico, informar a la administración del Conjunto de cualquier alteración o desperfecto que pueda observar o detectar en el cerco eléctrico instalado en su muro perimetral. Estas restricciones son sin perjuicio de las limitaciones y restricciones adicionales que establezca cada uno de los Reglamentos de Copropiedad de cada uno de los Condominios que forman parte del Conjunto, los que deberán contemplar al menos los antes enumerados, todos los cuales se entienden desde ya incorporados en los respectivos Reglamentos de Copropiedad.

ARTICULO OCTAVO: Todo 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 vivienda o se cobijen en ella.

ARTICULO NOVENO: Las infracciones legales o reglamentarias que cometa el arrendatario en forma grave y/o reiterada, facultará al comité de administración para exigir al propietario de la vivienda que ponga término de inmediato al contrato de arrendamiento, y para adoptar las demás medidas conducentes a ese objetivo, el Comité calificará con absoluta libertad la naturaleza o gravedad de las infracciones.

TITULO CUARTO. GASTOS Y EXPENSAS COMUNES DEL CONJUNTO.

ARTICULO DECIMO: Los gastos comunes del Conjunto serán aquellos causados en la administración, funcionamiento, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes o de uso compartido del Conjunto, los que serán de cargo de todos Condominios que forman

parte del Conjunto, debiendo cada propietario concurrir a su pago en la proporción determinada en conformidad a lo establecido en el artículo Cuarto del presente Reglamento General. Quedan especialmente incluidos en este concepto: **a)** Los sueldos, honorarios del personal, administradores, ayudantes, guardias o vigilantes, y de toda otra persona y empleado que fuere necesario contratar para la administración del Conjunto; **b)** Las leyes sociales que afecten al empleador, incluidos seguros de accidentes del trabajo, y todo otro gravamen presente o futuro relacionado con la materia; **c)** Los gastos de aseo de los espacios comunes o de uso compartido del Conjunto, tales como las calles y áreas verdes definidas como de uso común; **d)** Los impuestos presentes o futuros que deba cubrir el administrador y que, con arreglo a la ley, no fueren de su cargo exclusivo, tales como recibos, rendiciones de cuentas, libros de contabilidad, etcétera; **e)** La reparación de especies de dominio común o de uso compartido; **f)** Las cuentas de consumo de electricidad por la iluminación de las calles del Conjunto y las cuentas de consumo de agua potable destinada al riego de las áreas verdes y servicios comunes. Estos gastos comunes podrán ser cobrados directamente a los copropietarios por las compañías que prestan los servicios de acuerdo al prorratio de gastos comunes que se indica en el artículo Cuarto de este Reglamento General; **g)** Todos los gastos que por su naturaleza fueren necesarios para la buena conservación y presentación del conjunto.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Cada propietario deberá pagar los gastos comunes que le correspondan, incluidos los gastos comunes propios de su Condominio, los gastos comunes propios del Conjunto, y eventualmente los gastos particulares acordados en conformidad a su respectivo Reglamento de Copropiedad y al presente Reglamento General, en forma mensual y dentro de los diez primeros días del mes calendario siguiente a aquél al cual corresponden. Si incurriera en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del Conjunto, quien podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos.

TITULO QUINTO. DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO.

ARTICULO DECIMO TERCERO: El Conjunto será administrado por un administrador designado por la Asamblea de Copropietarios del Conjunto. El administrador podrá ser una persona natural o jurídica. Se requerirá una mayoría del sesenta y seis por ciento de los copropietarios que asistan a la asamblea, que representen a lo menos el cincuenta por ciento de los derechos en el total de los Condominios que forman parte del Conjunto, para efectuar esta designación. El administrador durará en sus funciones un año, pero su designación se entenderá prorrogada por períodos iguales y sucesivos si, al término de cada año, no se le hubiera designado reemplazante. El administrador dependerá directamente de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto y estará sujeto al control y fiscalización de ésta y del Comité de Administración que dicha Asamblea designe. La remoción del administrador podrá ser acordada en cualquier momento, aplicándose para ello el mismo procedimiento empleado para su designación. Si el administrador cesara en su cargo y no se hubiera procedido a su designación, asumirá sus funciones el presidente del Comité de Administración del Conjunto o el copropietario que el Comité de Administración del Conjunto designe, hasta que la Asamblea designe al reemplazante. El nombramiento del administrador deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo de su nominación, la que deberá reducirse a escritura pública por una persona a la que se facultará especialmente al efecto, o si no se expresara, por cualquiera de los miembros del Comité de

Administración del Conjunto. Para todos los efectos legales y administrativos, la administración de los bienes, el personal, los ingresos y los egresos propios del Conjunto, y de los Condominios que lo conforman que se administren en forma conjunta, su administración podrá efectuarse por intermedio de uno cualquiera de los Condominios, utilizando el nombre y el Rol Único Tributario de uno de ellos. En este evento, el Condominio por cuyo intermedio se ejerza la administración conjunta de todos los Condominios que forman parte del Conjunto, será el titular de la o las cuentas corrientes y/o de ahorro de la comunidad, y a su nombre se contratará el personal necesario para el cuidado y mantención de todos los bienes del Conjunto y de cada uno de los Condominios que lo conforman. Los restantes Condominios serán codeudores solidarios y solidariamente responsables de todas las obligaciones que asuma el Condominio a cuyo nombre se ejerza la administración, en el ejercicio de la administración conjunta.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Corresponderá al administrador:

- a)** Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar;
- b)** Recaudar las cuotas que deban erogar los propietarios por expensas o gastos comunes;
- c)** Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad del Conjunto por cualquier título o motivo, y administrar los fondos del Conjunto y de los Condominios que conforman el Conjunto Armónico Canquén y que se administran conjuntamente. Para todos estos efectos, el administrador podrá contratar y mantener en un banco comercial de la plaza, una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del Conjunto, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios del Conjunto, a nombre de la misma, y en defecto de otra designación, lo que no requerirá probarse ante terceros, el administrador en forma conjunta con cualesquiera de los miembros del Comité de Administración del Conjunto;
- d)** Administrar los artículos de consumo requeridos para la mantención y conservación del Conjunto;
- e)** Rendir cuenta mensual al Comité de

Administración del Conjunto de los gastos e ingresos del mes anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los copropietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes y cuenta semestral, a la Asamblea de Copropietarios; **f)** Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal de servicio del Conjunto; **g)** Llevar un libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración; y citar a reunión de Asamblea; **h)** Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del Conjunto, ya sea que tales juicios se promuevan con alguno de los propietarios o con terceros. Para estos efectos, el administrador se entenderá investido de las facultades consultadas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan por reproducidas una a una; **i)** Velar por la observancia y cumplimiento del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración del Conjunto, pudiendo solicitar 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 vivienda le impone la ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad; Confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de fondos en relación a los efectivamente producidos, debiendo ser, estos presupuestos, aprobados por el Comité de Administración del Conjunto; **j)** Ejercer las demás atribuciones que le otorga el presente Reglamento y las leyes pertinentes o que lógicamente y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración.

TITULO SEXTO. DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO.

ARTICULO DECIMO QUINTO: Todo lo concerniente a la administración del Conjunto será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea conjunta de copropietarios, también como “Asamblea de Copropietarios

del Conjunto”, a la que tendrán derecho a asistir los copropietarios de todos los Condominios que forman parte del Conjunto. Las sesiones de la Asamblea serán ordinarias y extraordinarias. La Asamblea de Copropietarios del Conjunto se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, oportunidad en que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. La Asamblea se reunirá extraordinariamente, cada vez que lo exijan las necesidades del Conjunto o a petición del Comité de Administración del Conjunto o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento del total de los copropietarios que sean parte del Conjunto, y en ellas sólo podrán tratarse las materias incluidas en la citación. El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciera, el Administrador, deberá citar a Asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no se hubiese registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva vivienda del Conjunto. El administrador deberá mantener en el Conjunto una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados. Las facultades y atribuciones de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto, que reúne a los copropietarios de todos los Condominios que forman parte del Conjunto Armónico Canquén, es sin perjuicio de las facultades que, de acuerdo a la ley y a cada reglamento corresponda a la Asamblea de Copropietarios del respectivo Condominio.

ARTICULO DECIMO SEXTO: La Asamblea de Copropietarios del Conjunto se reunirá en cualquiera de los Condominios, salvo que la propia Asamblea o el Comité de Administración señale otro lugar, el que

en todo caso deberá ser dentro de la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que escoja la Asamblea. Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el administrador, si lo hubiera, o por el copropietario asistente que designe la Asamblea mediante sorteo. Para constituirse validamente, en primera citación, la Asamblea Ordinaria deberá contar con la concurrencia de copropietarios que representen a lo menos el sesenta por ciento de los derechos en el total de los Condominios que conforman el Conjunto; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Las Asambleas Extraordinarias se constituirán validamente, en primera citación, con la asistencia de copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el total de los Condominios que conforman el Conjunto, y en segunda citación, con la asistencia de copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el total de los Condominios que conforman el Conjunto. En ambos casos, los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Las Asambleas Extraordinarias que tengan por objeto modificar el presente Reglamento General, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el total de los Condominios que forman parte del Conjunto, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el total de los Condominios que forman parte del Conjunto. A dichas sesiones de la Asamblea deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quorum y mayorías obtenidas en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. En las

Asambleas Ordinarias, entre la primera y la segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las Asambleas Extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Cada copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. La representación se efectuará en una carta simple dirigida al Presidente del comité de administración, firmada de puño y letra del poderdante si el apoderado es otro copropietario; la que deberá estar autorizada ante Notario si no lo fuera. Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, si éste no asistiera, en ausencia de ambos se entenderá que el primero acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiese entregado la tenencia de la vivienda, siempre que en el respectivo contrato del que derive tal tenencia así se hubiese establecido, lo cual corresponderá probar al tenedor. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del comité de administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

ARTICULO DECIMO SEPTIMO: De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración del Conjunto, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales se requiera de

unanimidad. Cada copropietario tendrá un voto que será igual a su cuota en el Conjunto. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador del respectivo Condominio o por quien haga sus veces.

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Corresponderá a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto: **a)** Designar y remover al administrador y fijarle su remuneración; **b)** Impartir al administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas; **c)** Aprobar o rechazar las cuentas que el administrador presentará en cada Asamblea ordinaria; **d)** Designar al Comité de Administración del Conjunto; **e)** Fijar, a base de un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los propietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estime conveniente, salvo cuando excedan a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Conjunto, evento en el cual se deberá tratar la materia en una Asamblea Extraordinaria; **f)** Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a este Reglamento y, en general, atender todos los asuntos concernientes al Conjunto.

ARTICULO DECIMO NOVENO: Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto: **Uno.** Modificación del Reglamento de Copropiedad; **Dos.** Cambio de destino de las viviendas del Conjunto; **Tres.** Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; **Cuatro.** Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del Conjunto; **Cinco.** Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo; **Seis.** Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; **Siete.** Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de

doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Conjunto.

ARTICULO VIGESIMO: La Asamblea de Copropietarios del Conjunto en su primera sesión deberá designar al Comité de Administración, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deban ser materia de asamblea extraordinaria.

TITULO SEPTIMO. DEL COMITE DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: El comité de administración del Conjunto estará compuesto de un mínimo de tres y un máximo de cinco miembros, según lo determine la propia Asamblea de Copropietarios, las que deberán ser personas mayores de edad, que habrán de ser personas naturales propietarias en uno cualquiera de los Condominios que forman parte del Conjunto o sus cónyuges, y/o los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Conjunto. El comité de administración durará en sus funciones el período de tres años, sin perjuicio de poder algunos o todos sus miembros ser reelegidos indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: El comité de administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Conjunto, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el presente Reglamento. Las normas y acuerdos del comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes. Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá

ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Además de las señaladas en este Reglamento, el Comité tendrá las facultades especiales que acuerde la asamblea de copropietarios.

TITULO SEPTIMO. DEL COMITE DE ARQUITECTURA DEL CONJUNTO.

ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Del Comité de Arquitectura. El cumplimiento de las normas de arquitectura establecidas en cada uno de los Reglamentos de Copropiedad de cada condominio que forma parte del Conjunto, serán cauteladas por el Comité de Arquitectura del Conjunto Armónico Canquén, organismo que tendrá a su cargo exigir el cumplimiento de las mismas y tomar las medidas que correspondan para vigilar su cumplimiento. Con tal propósito, el Comité deberá autorizar, en forma previa a la solicitud de obra que se presente a la Dirección de Obras respectiva o a cualquier tipo de inicio de construcción u obra, cualquier proyecto de construcción o ampliación, muro, cercos y/o piscina que se proyecte construir en las unidades que forman el Condominio. De este modo no podrá iniciarse ninguna edificación u obra sin que se cuente con la autorización escrita del Comité de Arquitectura. El Comité de Arquitectura estará integrado por cuatro personas, que serán elegidos y removidos de la siguiente forma: un representante será elegido y/o removido, a su entero arbitrio, por el Comité de Administración del Conjunto Armónico Canquén, otro será elegido o removido por la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Armónico Canquén y los otros dos, serán elegidos y/o removidos a su entero arbitrio, por FIP Siena 21 o las personas naturales o jurídicas que sean sus continuadores legales. De entre sus miembros se elegirá el presidente del Comité quien durará dos años en sus funciones, contados desde el día de su designación, y tendrá voto dirimente en caso de empate respecto de algún acuerdo. Para los efectos de obtener

la referida autorización, el interesado deberá presentar una solicitud escrita con los siguientes antecedentes: a) Ficha resumida con información general del proyecto, que contenga a lo menos lo siguiente: Número del lote, nombre del propietario, teléfonos de contacto del propietario, nombre del arquitecto o profesional encargado del proyecto, teléfonos de contacto del arquitecto o profesional encargado del proyecto, fecha estimada de inicio de obras, fecha estimada de términos de obras; b) Memoria descriptiva que explique en forma resumida las características de la obra; c) Planos de planta a escala 1:50 de la obra y plano de emplazamiento dentro del terreno a escala 1:100; d) Cortes y todas las elevaciones del proyecto a escala 1:50; e) Listado de especificaciones técnicas generales y especificación detallada de los materiales y terminaciones a utilizar en todos los paramentos exteriores y techumbre. En la medida de que el Comité lo requiera deberá exhibir muestras de cada uno de los materiales y colores de pintura; y f) Proyecto de cálculo y de especialidades, y en general cualquier otro antecedente que requiera el Comité para la adecuada comprensión del proyecto a desarrollar. Los antecedentes antes señalados deberán ser entregados, en forma simultánea a la solicitud aludida y a contar de esa fecha, el Comité de Arquitectura tendrá un plazo de treinta días para entregar sus observaciones al proyecto y/o solicitar información adicional. Vencido este plazo, se entenderá que los antecedentes presentados por el propietario o quien lo represente estarán completos y no requerirán de mayores aclaraciones. El propietario, o quien lo represente tendrá un plazo quince días para contestar las observaciones al proyecto o aportar la información solicitada por el Comité de Arquitectura. Transcurrido dicho plazo sin haberse aportado los antecedentes adicionales solicitados, el Comité de Arquitectura resolverá con la información que tenga en su poder, sin considerar más antecedentes. El Comité de Arquitectura dispondrá de un máximo de treinta días para resolver respecto del proyecto presentado, pudiendo “aprobarlo definitivamente” o “sujetarlo a condiciones”. Todo proyecto “aprobado definitivamente” podrá ser construido e iniciar sus obras y

todo proyecto “sujeto a condiciones” deberá resolver previamente y a juicio exclusivo del Comité de Arquitectura, las observaciones planteadas. Sin una aprobación definitiva no se podrán iniciar las obras. En caso que el proyecto sea presentado por alguna persona distinta del propietario, deberá adjuntar a los antecedentes antes mencionados un poder notarial en donde conste su calidad de representante del propietario del lote en cuestión para los fines que lo está presentando. La aprobación de un proyecto de edificación y/o ampliación por parte del Comité de Arquitectura, no eximirá al propietario y/o a su arquitecto a obtener los permisos de edificación pertinentes según lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por su parte, el contar con un permiso de edificación otorgado por el organismo competente de acuerdo a lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no exime al propietario y/o a su arquitecto de presentar su proyecto al Comité de Arquitectura y obtener su aprobación. La existencia de un permiso de edificación municipal no podrá ser esgrimido como argumento o elemento de presión para obtener la aprobación definitiva del Comité de Arquitectura. El Comité de Arquitectura podrá en casos particulares, hacer excepciones e inclusive modificar las normas especiales de arquitectura establecidas.

TITULO NOVENO. DE LAS INFRACCIONES AL REGLAMENTO GENERAL.

ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Toda infracción al presente Reglamento será sancionada con una multa que aplicará el Comité de Administración del Conjunto y que se regulará atendida su gravedad, entre una unidad de fomento y quinientas unidades de fomento. Si las infracciones fueren reiteradas o continuadas, la Administración podrá aplicar multas por cada día que dure la contravención y hasta que ésta termine. Se entenderán que estas sanciones revisten el carácter de gastos comunes extraordinarios para todos los efectos legales y en especial, para su cobro judicial en caso de incumplimiento a su pago.

De esta multa podrá reclamarse al Juez competente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución del Comité. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá por conducto de un Ministro de fe al domicilio que el propietario tenga registrado en la Administración, y se entenderá como día de la notificación, el tercer día luego de la fecha del despacho de dicha carta. Sin perjuicio de la obligación del infractor de pagar la multa, éste deberá indemnizar los perjuicios en que haya incurrido, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 1.555 del Código Civil.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: El producto de las sanciones a que se alude en este título incrementará el Fondo Común de Reserva del Conjunto, en conformidad a la ley.

TITULO DECIMO. DE LA VIGENCIA Y REFORMA DEL REGLAMENTO GENERAL.

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: El presente Reglamento regirá desde la fecha de su dictación, y será obligatoria para cada uno de los Condominios que conforman el Conjunto Armónico Canquén, desde la dictación e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago del respectivo Reglamento de Copropiedad, el cual contemplará expresamente que las normas contempladas en el presente Reglamento General se entienden para todos los efectos, formar parte integrante de los respectivos Reglamentos de Copropiedad de cada lote.

ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto, citada especialmente para el efecto, y cuya acta deberá quedar debidamente reducida a escritura pública. Este acuerdo deberá adoptarse en sesión a la que asistan copropietarios que representen a lo menos el ochenta por ciento de los derechos en el total de los Condominios que forman parte del Conjunto, debiendo el acuerdo a su vez adoptarse con el voto favorable de los

copropietarios que posean a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el total de los Condominios que forman parte del Conjunto. La modificación del presente Reglamento sólo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública.

ARTICULOS TRANSITORIOS.

ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: Se designa Administrador del Conjunto y por el plazo de un año contado desde esta fecha a don José Pablo Hurtado _____. El plazo antes referido será renovable por un nuevo período de un año, salvo que la sociedad propietaria o el Comité de Administración del Conjunto designe a un reemplazante. El Administrador designado por el Comité de Administración del Conjunto, lo será tanto del Conjunto Armónico Canquén, como de cada uno de los Condominios que lo conforman en forma individual, pudiendo administrar en forma conjunta y como una sola unidad la totalidad de ellos. Para todos los efectos legales, salvo acuerdo adoptado en contrario en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto, la administración se ejercerá por intermedio del “Condominio Canquen Uno”, quien asumirá a nombre propio la representación legal de la administración del Conjunto, como asimismo asumirá a nombre propio la representación legal de los demás condominios que conforman el Conjunto Armónico Canquén, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de los condominios antes mencionadas por todas las obligaciones que asuma en el ejercicio de este mandato de administración a nombre del Conjunto. Sin perjuicio de las facultades contempladas en el presente Reglamento, se faculta al Administrador para solicitar ante la autoridad competente, el otorgamiento de Rol Único Tributario para el Condominio.

ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO: Quedan designados miembros del Comité de Administración provisorio don Jan Verbeken Hott, don Rafael Concha García y don Philippe Leclerc Valderrama. Estas designaciones se mantendrán vigentes hasta la celebración de la

Primera Asamblea de Copropietarios del Conjunto, Ordinaria o Extraordinaria.

ARTICULO TERCERO TRANSITORIO: Se designan provisoriamente como miembros del Comité de Arquitectura a los señores Philippe Leclerc Valderrama, Andrés Bluhm Brandt, Rafael Concha García y Jan Verbeken Hott, quienes permanecerán en sus cargos por el plazo de un año contado desde esta fecha o hasta la celebración de la primera Asamblea de Copropietarios del Conjunto.

ARTICULO CUARTO TRANSITORIO: Mientras no se hayan construido y recibido municipalmente la totalidad de las viviendas que formarán en definitiva el Conjunto Armónico Canquén, el total de los gastos comunes del Conjunto se distribuirán exclusivamente entre aquellas viviendas que cuenten con su respectiva recepción final municipal. Mientras las viviendas no sean transferidas a terceros la contribución a los gastos comunes será de cargo de la propietaria.

ARTICULO QUINTO TRANSITORIO: La construcción del conjunto de viviendas a que se refiere el presente Reglamento General se desarrollará por etapas de modo que las viviendas serán construidas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales en distintas fechas siempre de acuerdo al mismo permiso de edificación. De acuerdo a lo anterior se deja constancia que Fondo de Inversión Privado Siena 21, se encuentra autorizado y no requerirá de ningún tipo de autorización de la comunidad para realizar todas las obras que sean necesarias para la construcción, terminación y entrega del resto de las viviendas del Conjunto autorizadas construir conforme al permiso de edificación individualizado en la cláusula primera de este instrumento y sus modificaciones. Esta autorización permanecerá vigente hasta la recepción final de la última de las viviendas que forman parte del mismo Conjunto. El presente Reglamento General podrá ser modificado por FIP Siena 21, mientras no se otorgue compraventa de cualquiera de

los inmuebles que se autorice vender en régimen de copropiedad inmobiliaria, de acuerdo al certificado municipal de copropiedad inmobiliaria, sin necesidad de aprobación previa de ningún tercero, ni aún de los promitentes compradores que pudiesen existir a la fecha de las modificaciones correspondientes, y que tengan contratos de promesa sobre viviendas edificadas del mismo Conjunto. Especialmente, los propietarios podrán ejercitar esta facultad a los fines de escriturar todos aquellos requisitos y condiciones que la autoridad establezca como obligatorios para el Conjunto para obtener el mencionado Certificado de Copropiedad Inmobiliaria de cada condominio, o cualquiera otra necesaria o conveniente para la buena marcha del mismo Conjunto.

ARTICULO SEXTO TRANSITORIO: Los copropietarios otorgarán a FIP Siena 21 las facilidades necesarias para que ésta pueda enajenar las viviendas que sean de su dominio emplazadas en los lotes de su propiedad, permitiendo el acceso al Conjunto de vendedores, promotores y eventuales interesados en la compra de los respectivos inmuebles, incluso los días sábado, domingo y festivos. FIP Siena 21 se encontrará expresamente facultada para instalar en el Conjunto avisos, letreros, colgar lienzos, carteles y propaganda en general, que anuncien o promocionen la venta de los inmuebles de su propiedad. Al efecto, FIP Siena 21 podrá instalar la oficina de ventas de los mencionados inmuebles en alguna de las casas no vendidas del Conjunto. La venta de los inmuebles y la instalación de avisos, letreros lienzos y propaganda en general la podrá realizar directamente FIP Siena 21 o por intermedio de otras sociedades que se contraten al efecto.

Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

La personería de don Claudio Chacón Verne y de don Leoncio Toro Figueroa para representar a Celfin Capital S.A. Administración de Activos por FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO SIENA 21, consta de la escritura pública de fecha seis de Mayo del año dos mil ocho otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres.