

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Según la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, La Pirámide Norte Spa ha generado un Reglamento de Copropiedad para el Condominio Waykú, el cual ha sido reducido a escritura pública con fecha 8 de septiembre de 2022 en la 29ª Notaría de Santiago de don Andrés Zavala Courriol.

Este Reglamento de Copropiedad, que incluye cuadros de prorrates y cuadros de avalúo, se entrega formalmente de manera digital para consulta según sea su requerimiento.

No obstante lo anterior, consideramos prudente dejar en la presente Carpeta del Propietario, un extracto del Reglamento de Copropiedad, que consiste en las Prohibiciones y Limitaciones establecidas en el mismo:

Artículo Décimo: Prohibiciones y limitaciones.

10.1. Queda expresamente prohibido:

- (a)** Destinar las Unidades a un objeto distinto al permitido. Se prohíbe expresamente destinar las Unidades al funcionamiento de talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, hoteles, moteles, alojamientos por noche, ya sea de manera directa o mediante plataformas tipo Airbnb o similares, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes, establecimientos comerciales o centros de diversión. Asimismo, en ningún caso la destinación que se le dé a las Unidades podrá dañar la estética o comodidad del Condominio, ni podrá significar para los demás copropietarios molestias, ruidos, emanaciones, olores u otro tipo de incomodidades.
- (b)** Ejecutar actos que perturben a la Inmobiliaria el normal desarrollo de los procesos o procedimientos de venta de las Unidades del Condominio. Asimismo, los propietarios u ocupantes a cualquier título deberán otorgar todas las facilidades para que los clientes de la Inmobiliaria puedan acceder al Condominio y a sus espacios comunes.
- (c)** Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez o salubridad del Condominio. Queda expresamente prohibido fumar en ascensores, espacios comunes al interior del Condominio, o durante las faenas de remodelación o habilitación de las Unidades.
- (d)** En lo que respecta a la tenencia de mascotas o animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del Condominio, se establece que: **(i) (i)** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del Condominio que tengan un animal doméstico, no podrán dejarlo en los espacios comunes del Condominio y siempre deberán circular con su respectiva correa, estando

prohibido que éstos puedan circular sueltos por el interior ni en el exterior del Condominio. Las mascotas o animales de compañía sólo podrán ingresar a los ascensores en caso que éste se encuentre vacío, o en caso que los restantes ocupantes del ascensor autoricen su ingreso; **(ii)** El aseo y necesidades de estos animales en ningún caso podrán realizarse dentro de los espacios comunes, ni aún a pretexto de estar acompañados por sus dueños. El propietario del animal será responsable de todos los daños o suciedades que éste pueda ocasionar en los espacios comunes del Condominio así como de los daños que éste pueda producir en la persona o bienes de terceros; y, **(iii)** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del Condominio deberán dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 21.020 sobre tenencia responsable de mascotas y animales de compañía, y en su respectivo reglamento.

- (e)** Tener en las Unidades, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectas o malolientes, así como sustancias inflamables o explosivas. Se prohíbe el uso de gas, carbón, parafina u otros combustibles, a excepción de las parrillas a gas que puedan tener los propietarios de departamentos en sus respectivas terrazas, utilizando el arranque de gas existente, siempre y cuando el propietario dé estricto cumplimiento a toda la normativa vigente relativa al uso y traslado de dichos cilindros de gas, así como a las directrices que en esta materia imparta la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.
- (f)** Causar ruidos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del Condominio. Hacer funcionar aparatos de radio, televisión o instrumentos musicales en forma tal que molesten a los otros ocupantes del Condominio.
- (g)** Abrir ventanas, puertas, ventilaciones o instalar extractores de aires, de chimeneas o conductos para el humo, además de los existentes, que tengan salida a los pasillos comunes o patios de luz, ni se podrá 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 den frente a los pasillos comunes, o que dividan las Unidades entre sí, con excepción de aquellos muros no estructurales que se ubican al interior de las Unidades, modificar o reemplazar las instalaciones o maquinarias de uso en los bienes de dominio común, en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios.
- (h)** Ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos, corredores, escaleras u otros espacios comunes, molestar el libre paso o acceso a ellos, o usar los bienes de dominio común en forma que impida o dificulte el goce de ellos por los demás copropietarios, sin perjuicio de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común de uso y goce exclusivo.
- (i)** Estacionar autos, motos, motonetas, bicicletas u otros vehículos, bultos o cajones, en los espacios de circulación, quedando autorizada la Administración para efectuar su retiro inmediato, por cuenta, riesgo y gasto de los infractores.

- (j)** Hacer alteraciones o modificaciones que afecten la arquitectura del Condominio o su aspecto exterior, sin la aprobación previa del Comité de Administración. Así, por ejemplo, no se podrá sin dicho consentimiento, cambiar el color de la pintura de las fachadas, colocar rejas o persianas de cualquier tipo en las terrazas y/o ventanas, cambiar el diseño y/o reubicación de los ventanales, así como instalar maceteros o floreros colgantes en las barandas de las terrazas. Sin perjuicio de lo anterior, se deja constancia que:

 - (i)** En las Unidades en que se requiera instalar cortinas, deberán considerar aquellas que sean de tipo roller ó de tela, color blanco
 - (ii)** Previa autorización y coordinación con el Comité de Administración, en las terrazas sólo estará permitida la instalación de sistemas de toldos arquitectónicos retractiles o proyectantes tipo Hunter Douglas o similar equivalente técnico, color café moro;
 - (iii)** Se autoriza la instalación en las terrazas de mallas de protección transparente tipo “Malla Fierro cuatro mil doce” o similar equivalente técnico; y,
 - (iv)** Se autoriza el cierre de las terrazas únicamente mediante cortinas de cristal templado sin marco, del tipo plegable Glasstech o similar equivalente técnico.

- (k)** Hacer uso directo de las fachadas o muros exteriores del Condominio, instalar letreros, avisos o toldos con información o publicidad, aun con el objeto de arrendar o vender Unidades del Condominio, a excepción de lo indicado en el artículo Noveno Transitorio siguiente.

- (l)** Ocupar el techo o cubierta del Condominio para instalar antenas u otros elementos receptores o emisores de ondas que por su tamaño alteren la estética del Condominio. Se exceptúan de esta prohibición las antenas de TV satelital, en la medida que no alteren la estética del Condominio y su instalación deberá ser previamente aprobada por el Comité de Administración del Condominio. Se prohíbe también colocar bajadas de cables de antena de radio o televisión u otros aparatos por las fachadas del Condominio, y de aquellas que tengan vista a ésta.

- (m)** Instalar artefactos de aireación o calefacción que se vean desde el exterior, salvo aprobación previa del Comité de Administración.

- (n)** Colocar películas de protección térmica en los cristales interiores y/o exteriores que les quite transparencia, o modificar el color de los cristales de barandas y ventanales.

- (o)** Cambiar la señalética general y la señalización de las puertas de acceso a escalas.

- (p)** Queda terminantemente prohibido el acceso de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las Unidades del Condominio, a las cubiertas, shafts de instalaciones comunes, salas de basura, salas técnicas /sala de bombas de agua y piscina, sala grupo generador, sala eléctrica/ del mismo. Tampoco podrán manipular equipos ni medidores de los servicios del Condominio. El control de las llaves de estos recintos estará a cargo del Administrador, quién contará con un juego permanente bajo custodia del portero. Respecto de los medidores y/o remarcadores, queda expresamente

establecido que éstos son de responsabilidad exclusiva de la Unidad a la cual están asociadas, pudiendo el Administrador, en caso de falla de alguno de éstos, proceder a su cambio de forma inmediata para no afectar los cálculos de consumos, a costa y cargo de dicha Unidad, siendo éste cobrado conjuntamente con el cobro de su respectivo gasto común.

- (q) Realizar cualquier acto que perturbe la tranquilidad de los propietarios, arrendatarios, ocupantes o usuarios de las Unidades del Condominio, tales como colgar ropas en las ventanas, balcones o terrazas y sacudir por ellas alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo, como asimismo, baldear agua u otros elementos líquidos distintos de las aguas lluvia por las terrazas. Asimismo, se prohíbe la instalación de secarropas en las terrazas, y el secado de ropas en las terrazas.
- (r) Se prohíbe el ingreso de vendedores ambulantes a cualquier dependencia del Condominio.
- (s) Se prohíbe la entrega de mercadería, alimentos y todo tipo de productos vía delivery directamente en los departamentos del Condominio. La entrega de tales productos deberá efectuarse en la conserjería del Edificio en que se encuentre ubicado el departamento de quien haya solicitado la entrega de dichos productos, siempre y cuando cuente con la autorización previa del ingreso por parte del copropietario respectivo.

10.2. La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres Unidades Tributarias Mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectara a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución de juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones el Comité de Administración, el Administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

10.3. Asimismo, las infracciones legales o reglamentarias que cometa el arrendatario en forma grave y/o reiterada facultarán al Comité de Administración para exigir al propietario de la Unidad 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.

Artículo Décimo primero: Disposiciones especiales.

11.1. Estacionamientos.

- a) Está prohibido ocupar parte alguna de los estacionamientos con muebles, neumáticos en desuso, materiales u otros objetos distintos a los vehículos para los cuales fueron diseñados. Se permite, sin embargo, ocupar parte de los estacionamientos con motos, bicicletas o similares, pero siempre y cuando no

exceda el límite del respectivo estacionamiento y se ubiquen en la parte posterior de mismo, esto es hacia la pared del fondo.

- b) Se prohíbe ocupar los estacionamientos como bodegas o para dejar cosas personales.
- c) Se prohíbe instalar en algún puesto del estacionamiento señal alguna o aparato de demarcación, ni se podrá hacer alguna construcción o cercado tanto lateral como frontal que pudiera entorpecer el libre paso de las personas a través de los mismos.
- d) La velocidad máxima de ingreso y circulación interior en los estacionamientos del Condominio debe ser moderada y no podrá exceder los 10 kilómetros por hora.
- e) Se autoriza el lavado de vehículos en el área de estacionamientos, únicamente mediante mecanismos de lavado en seco.
- f) Queda prohibido estacionar vehículos en las zonas no demarcadas para tal objeto y en lugares comunes que afecten a la libre circulación de vehículos hacia los estacionamientos demarcados, exceptuadas las ambulancias y carros bombas, en los casos de emergencia que deban atender.
- g) Los estacionamientos de visita están destinados en forma única y exclusiva a personas externas al Condominio que se encuentren visitando a un propietario de Unidades del Condominio. Hacer uso indebido de los estacionamientos de visitas o utilizarlo por más de 7 horas continuas, será sancionado con una multa ascendente a 3 Unidades de Fomento, la que se incrementará en 1 Unidad de Fomento por cada día adicional de infracción, las que serán impuestas por el Comité de Administración y se cobrarán en conjunto con el gasto común de la Unidad a la que corresponda la infracción, sin perjuicio de otras sanciones contempladas en el presente Reglamento.
- h) Se prohíbe tocar bocinas de vehículos dentro de los recintos de los estacionamientos, y la entrada o salida peatonal por rampas.

11.2. Piscinas.

En la plaza central del primer nivel del Condominio se encuentran ubicadas dos piscinas, que se rigen por las siguientes normas:

- a) Sólo pueden hacer uso de las piscinas los copropietarios, arrendatarios y ocupantes de departamentos del Condominio, en la medida que el respectivo copropietario del departamento se encuentre al día en el pago de los gastos comunes del Condominio.
- b) El horario para el uso de las piscinas será entre las 09:00 y 20:00 horas en verano, sin perjuicio que el Comité de Administración del Condominio pueda establecer un horario diferente, en cuanto fuere mayor. Fuera de ese horario, o del que determine el Comité de Administración del Condominio, se realizan

las labores de limpieza y mantenimiento de dichos espacios, por lo que no estará permitido ocuparlos. En invierno las piscinas permanecerán cerradas.

- c) No pueden hacer uso de las piscinas aquellas personas que sufran de infecciones o cualquier tipo de enfermedad contagiosa, así como las personas con severas quemaduras de sol, heridas, fracturas o cualquier tipo de vendaje.
- d) Los menores de edad siempre deberán estar acompañados de un mayor de edad, quien será responsable por el cuidado y correcto uso de las piscinas y terrazas aledañas.
- e) Los propietarios de cada departamento sólo podrán invitar a la piscina hasta un máximo de una persona por cada habitante del departamento respectivo, siendo cada propietario responsable por sus propios actos, los de sus invitados y familiares, por lo que la Comunidad no será responsable por ningún accidente u otro hecho que ocurra.
- f) Está prohibido jugar con cualquier tipo de objetos que puedan causar molestia o daños a los usuarios de las piscinas; realizar juegos bruscos que puedan lesionar o molestar a terceros; usar radios o reproductor personales con volumen alto que perturbe a los vecinos inmediato.
- g) Queda también prohibido bañarse con ropa en la piscina, ingresar mascotas a la piscina y/o al sector o terrazas en que ésta se encuentra, comer, cocinar, beber alcohol y fumar en el sector en el que se encuentra emplazada dicha piscina.

11.3. Gimnasio.

Se prohíbe hacer uso del gimnasio con que cuenta el Condominio, ubicado en la plaza central del Condominio, fuera de los horarios que determine el Comité de Administración. Cada usuario será responsable por el cuidado y correcto uso del equipamiento, no siendo responsable la comunidad por ningún accidente u otro hecho que ocurra en dichos recintos.

11.4. Área de clubhouse y quinchos.

- a) Se prohíbe utilizar el clubhouse y quinchos con que cuenta el Condominio, ubicados en la plaza central del Condominio, fuera de los horarios que determine el Comité de Administración.
- b) Cada usuario deberá ser mayor de edad y será responsable por el cuidado y correcto uso del equipamiento, no siendo responsable la comunidad por ningún accidente u otro hecho que ocurra en el recinto.
- c) Previo a utilizar estos recintos, el propietario que solicite su uso deberá dar aviso a la administración de los Edificios. Del mismo modo, el propietario que utilice estas áreas será responsable de su limpieza, uso y cuidado.

- d) Los propietarios de cada departamento serán responsables por los daños que sufra cualquier área del Clubhouse y de los quinchos mientras sea utilizada, ya sea que estos provengan de sus propios actos, de sus invitados y/o familiares. El monto de las reparaciones será cobrado al propietario responsable, conjuntamente con los gastos comunes del mes respectivo y en una sola cuota, esto sin perjuicio de las multas que procedan de acuerdo lo establecido en el presente Reglamento.

11.5. Cambio de usuario de Unidades.

- a) En los casos de cambio de usuario de la Unidad, el propietario comunicará oportunamente al Administrador la fecha de dicho cambio, y depositará en poder de éste en calidad de garantía la suma de dinero que el Comité de Administración hubiera fijado para atender la reparación de los daños que pudieran causar los traslados de mobiliarios.
- b) El usuario que abandone una vivienda deberá contar con autorización escrita del propietario del mismo y con el salvoconducto correspondiente, lo que deberá ser debidamente acreditado al Administrador del Condominio.
- c) Asimismo, las personas que ingresen a las viviendas en calidad de arrendatarios, usuarios o a cualquier título, deberán cumplir con condiciones de solvencia y seriedad, que deberán ser acreditadas al Comité de Administración como requisito previo a su ingreso al Condominio.

Artículo Décimo Segundo: Responsabilidad.

Todo copropietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o a los bienes de dominio común o a terceros, por actos u omisiones de quienes ocupen sus respectivas Unidades.