

**PROYECTO MODIFICACION DE ESTATUTOS DE LA ASOCIACION DE EMPLEADOS MUNICIPALES**  
**DE SANTIAGO Y COMPAÑÍA**

**COMUNIDAD BALNEARIO CONSISTORIAL DE EL TABO**

**TITULO I**

**CONSTITUCIÓN Y FINALIDAD**

Art. 1 La “Asociación de Empleados Municipales de Santiago”, también conocida como “Comunidad Balneario Consistorial”, se constituyó de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2053 del Código Civil de acuerdo a acta de constitución de sociedad suscrita ante el notario Público don Alfredo Astaburuaga de la 38° Notaria de Santiago de fecha 31 de diciembre del año 1970, la que fue anotada bajo el repertorio número 476 de ese mismo año. A dicha Sociedad le rigen las normas generales del Código Civil y lo contenido en sus estatutos, reglamentos, acuerdos de Asamblea y de Directorio válidamente celebrados.

Art. 2 Dicha sociedad se constituyó con la finalidad de adquirir un predio, el que fue inscrito a fojas 1150, número 1401 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al año 1971, a fin de que, entre otros fines, el mismo fuera urbanizado, loteado y adjudicado.

Art. 3 Quienes adquirieron y adquieran en lo sucesivo derechos sobre el predio antes singularizado, a cualquier título, se convertirá de pleno derecho en parte de esta Sociedad y adquirirá el nombre de Socio comunero, quedando facultado para ocupar el sitio o terreno que se le asigne o compre, hacer uso de los espacios comunes y obligado a asumir los derechos y obligaciones que sean definidos por el Directorio y la Asamblea de acuerdo a las facultades que los estatutos y reglamentos determinen.

Art. 4 Los adquirentes de estos sitios, podrán ser personas naturales o jurídicas, las que en virtud de este derecho, en adelante se denominarán “Socios Comuneros”.

Siempre que se trate de un terreno que sea de la Asociación y se venda a un tercero, se requerirá la presentación del interesado mediante una carta escrita a la que además deberá adjuntar la recomendación de al menos un Socio que tenga una antigüedad de a lo menos 5 años en la Comunidad, además se le podrá pedir certificado de antecedentes. Sin perjuicio de los otros

requisitos que el Directorio considere pertinente pedir de acuerdo a las circunstancias y época en que se reciba la oferta.

En caso de haber más de un interesado para adquirir un sitio, será el Directorio junto al Comité Asesor conformado por los representantes de cada sector, quien ponderará en base a los siguientes criterios: confiabilidad, solvencia, vínculo con la Comunidad y oferta de los interesados. La resolución deberá ser tomada con la aprobación de 2/3 de los asistentes a la reunión en que se discuta aquello y deberá dejarse constancia en el acta de la resolución y fundamentos.

Art. 5 Todos los adquirentes a cualquier título, estarán obligados a cumplir con las disposiciones de tipo económico y administrativo que se establezcan en los estatutos, sus modificaciones y las que ordene y acuerde la Directiva y la Asamblea en su caso.

Art. 6. El predio de la Asociación es un recinto privado, en el sentido de que sigue siendo dueño directo de todos aquellos lotes no adjudicados y espacios comunes y tiene por finalidad el preservar, mantener y mejorar el predio que forma parte de su patrimonio, así como las construcciones y mejoras que le pertenezcan.

El objetivo de la Asociación es crear, mantener y administrar el predio, estableciendo un lugar de carácter residencial y vacacional en un ambiente sustentable, seguro, tranquilo en condiciones ambientales e higiénicas y de seguridad adecuadas, debiendo defender tales características.

Así mismo tiene por finalidad el propender a la existencia de servicios dentro de la Comunidad para mayor comodidad de los socios y sus familias y la administración de los bienes comunes y los puestos al servicio de los fines propuestos en estos estatutos y definidos por el Directorioo asamblea.

En virtud de esto es que la Directiva queda facultada para planificar la urbanización, loteo y mejoras del balneario las veces que sea necesario, hacer diligencias para la instalación, mejoramiento, mantención y distribución de agua potable, iluminación, caminos y otros servicios básicos indispensables para la Comunidad, así como propender a la formación y mantención de seguridad y vigilancia, áreas verdes, recintos deportivos, juegos infantiles, servicios de alimentación y recreación y generar espacios de sana diversión, cultura y deporte.

Art. 7 El domicilio de la Asociación, para todos los efectos legales, estará en Avenida Litoral de Los Poetas N°4275, Comuna de El Tabo, esto sin perjuicio de las sucursales que pudieran establecerse, para lo cual se requerirá aprobación en Asamblea Extraordinaria.

Art. 8 Su duración será indefinida y se disolverá solo por causas legales o estatutarias. En cualquier caso, se mantendrá vigente en tanto sea necesario para cumplir con los fines propuestos.

## TITULO II

### DEL PATRIMONIO Y BIENES DE LA ASOCIACIÓN

Art. 9 El Patrimonio de la Asociación estará formado por:

- a) El predio que posee la Asociación de Empleados Municipales inscrito a fojas 1150, número 1401 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Antonio correspondiente al año 1971 en toda aquella parte que no hayan sido asignados o adjudicados, en especial los espacios comunes.
- b) Por aquellas construcciones e instalaciones ejecutadas y que se ejecuten en dicho predio con fondos de la Asociación y para uso de todos los Comuneros.
- c) Por los elementos de trabajo, herramientas, útiles de oficina y otros que se adquieran con fondos comunes para el funcionamiento de la Secretaría, Tesorería, Administración, Comisiones y agrupaciones internas.

Art. 10 La administración y funcionamiento de la Asociación se financiará:

- a) Por los aportes por concepto de cuotas sociales, los que se pagarán de acuerdo al valor cuota al mes de pago
- b) Cuota de Incorporación, la que será pagada siempre que se asigne o adjudique un lote o sea transferido por un asociado a un tercero a título oneroso. Se excluye expresamente del pago de cuota a aquellos que hayan adquirido por vía de sucesión por causa de muerte o donación. El valor de la cuota de incorporación será definido año a año por el Directorio y no podrá ser inferior al valor actual de la cuota existente, debiendo levantarse acta y dejar constancia de las razones que se tuvieron a la vista para el alza y el voto emitido por cada director. Su forma de cobro se realizará igual que el cobro de cuotas sociales y su no pago acarreará las mismas sanciones que acarrea el no pago de cualquier obligación ante la Asociación.
- c) Por los aportes ingresados por concepto de cuotas extraordinarias que hayan sido definidas por el Directorio o en su caso por la Asamblea.

- d) Por los aportes realizados a título de financiar mejoras o reparaciones aprobadas por la Asamblea para un ítem específico.
- e) Por las cuotas que pagarán los socios por las obras de urbanización y construcciones de carácter comunitario que se ejecuten en el predio que es parte del patrimonio de la Asociación y su conservación, cuyos costos se prorratarán entre los comuneros.
- f) Por las subvenciones, donaciones, aportes u otras formas de ingreso en beneficio de la Comunidad.

El Directorio no podrá eximir a un Socio comunero del pago de ninguna prestación. Solo de manera excepcional y por acuerdo de Asamblea se podrá eximir de algún pago específico a un Socio por razones fundadas.

En la compraventa de una propiedad, tanto el vendedor como el comprador, deberán informar de dicha transacción por escrito al Directorio, para efectos de que el vendedor sea dado de baja de los registros de la Comunidad y el comprador quede afecto a pagar la respectiva cuota de incorporación. El vendedor deberá estar al día en el pago de sus cuotas sociales y cualquier otra obligación contractual con la Comunidad. Si así no fuere el comprador asumirá el pago de toda obligación pendiente con la Comunidad.

Art. 11 El Tesorero llevará inventario actualizado de todos los bienes, muebles e inmuebles que posea la Comunidad, y que constituyan su patrimonio. Este inventario deberá ser firmado por el Presidente y el Tesorero de la Comunidad, y se pondrá a disposición de la Comisión de Control y Fiscalización, sin perjuicio de su incorporación a la rendición de cuenta anual que debe hacer la Tesorería.

Art. 12 La cuota social ordinaria será tal como la que calcule anualmente el Directorio. La misma podrá ser reajustada anualmente. Dicho reajuste no podrá ser mayor al reajuste que haya experimentado el IPC del último año o la unidad que le reemplace. Sin perjuicio de ello y solo en casos fundados y aprobado por Asamblea por mayoría simple, se podrá reajustar la cuota social ordinaria por un mayor valor a la variación que haya experimentado el IPC. El reajuste anual deberá ser discutido en reunión de Directorio, debiendo levantarse acta y dejar constancia de las razones que se tuvieron a la vista para el alza y el voto emitido por cada director. Esta acta deberá estar a disposición de los comuneros en un plazo de 5 días desde la celebración de la reunión de Directorio en que se ha debatido el tema, requisito indispensable para que el alza pueda ser implementada.

Se deja expresa constancia que la cuota social debe ser pagada al último día del mes en curso. Si fuera inhábil se podrá pagar al día hábil siguiente.

El valor a pagar será el que corresponda al día de pago. De este modo si la cuota social fue pagada con retraso y la misma ha aumentado en cuanto a su costo, se pagará al nuevo valor cuota.

Junto con la cuota ordinaria deberá pagarse el valor del agua comunitaria y el valor de agua usada por cada propiedad. El no pago de cualquiera de estos ítems se considerará como un retraso en el pago de la cuota social y acarreará las sanciones que estos estatutos o la Asamblea en su oportunidad determinen.

En caso de que se pague un monto inferior al total de la boleta de cobro de gasto común, el monto pagado se imputará primero al pago de agua comunitaria y personal y el saldo al pago del gasto común.

### TITULO III

#### DE LOS SOCIOS COMUNEROS

Art. 13 Adquirirá la condición de socio comunero quien tenga la calidad de dueño de una propiedad inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y por el solo hecho de adquirir un terreno dentro del predio. Igualmente se considerarán socios comuneros quienes tengan solo cesión de derechos de parte de la Asociación y que aún no han realizado la adjudicación respectiva que permitiría inscribir la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces.

En caso de fallecimiento de un Socio comunero, se aplicarán las normas generales de sucesión. Sin embargo, los herederos deberán nombrar un representante común en un plazo no mayor a 6 meses desde la fecha de fallecimiento. Si no lo hicieren, el Directorio en ejercicio designará un heredero para que represente a la sucesión ante la Sociedad, debiendo preferirse al que se haga cargo de las obligaciones de la Comunidad o habite en la misma y durará en sus funciones en tanto no se nombre un mandatario común.

Si el Socio comunero es una persona jurídica será el representante legal de la misma quien actúe a su nombre.

En caso de los cónyuges casados en sociedad conyugal, estos de pleno derecho se entienden comuneros, por lo que tendrán los mismos derechos y obligaciones del cónyuge inscrito.

En el caso de quienes estén unidos por Pacto de Unión Civil, estos podrán representar al titular por este solo hecho sin necesidad de poder de representación.

Si alguien es titular de un derecho de usufructo, podrá representar al titular por el solo hecho de tener tal derecho, pudiendo incluso participar en cargos de elección.

Para todos los efectos legales, toda comunicación que se haga al socio, deberá realizarse en el domicilio de la propiedad, salvo que se haya presentado al Directorio un domicilio distinto, esto incluye boletas de cobro, solicitudes varias y notificaciones judiciales.

Art. 14 Son obligaciones de los socios-comuneros:

- a) Acatar las normas del presente estatuto, de los reglamentos, resoluciones del Directorio y los acuerdos de las Asambleas.
- b) Pagar puntualmente las cuotas ordinarias y las extraordinarias y especiales que se aprueben en Asamblea para la ejecución de trabajos de urbanización, mejoras, mantención y funcionamiento del Balneario, así como para la marcha administrativa de la Comunidad.
- c) Pagar oportunamente los consumos de agua común y propia, así como las multas o sanciones que se les hayan aplicado.
- d) Propender y mantener de buena fe un actuar responsable y acorde con los objetivos de la Comunidad contemplados en el artículo 6.
- e) Asumir la responsabilidad por los actos propios o cometidos por sus familiares, dependientes o cualquiera que se vincule con la Comunidad a través suyo. Sin embargo, antes de perseguir esta responsabilidad, en los casos de que se tengan dudas de quien es el autor, se deben perseguir las responsabilidades de los autores directos ante las autoridades policiales, judiciales o administrativas que corresponden.
- f) Mantener un trato respetuoso con la Comunidad en general, Directorio y trabajadores.

En caso de mora o simple retardo en el pago de cualquiera de las obligaciones pecuniarias que les corresponde solventar, el Directorio podrá iniciar el proceso de cobro de éstos, siendo los costos de esta cobranza de cargo del deudor.

Art. 15 Son derechos de los Socios:

- a) Asistir a las Asambleas con derecho a voz y voto, siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias.
- b) Fiscalizar las inversiones de los fondos de la Comunidad, pudiendo imponerse de toda la documentación existente.
- c) Elegir y ser elegidos Directores de la Comunidad u optar a otro cargo de elección que se convoque, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en estos Estatutos.

Sólo podrán ejercer sus derechos de tales, los socios que se encuentren al día en sus obligaciones con la Asociación.

Todo Socio podrá ser representado ante la Comunidad para lo cual bastará un poder simple de representación, sin embargo, terceros no podrán optar a cargos de elección, aún cuando cuenten con un poder de cualquier tipo para representarlo. Esto sin perjuicio de lo preceptuado en el artículo 22.

Todo cargo remunerado en forma regular por la Asociación es totalmente Incompatible con la condición de Socio activo de la Comunidad. En casos excepcionales, socios profesionales podrán prestar sus servicios con un contrato a honorarios y de carácter temporal, lo que deberá ser aceptado por la mayoría de votos del Directorio, pudiendo comenzar a ejercer sus funciones una vez ocurrido aquello, sin perjuicio de lo cual este acuerdo deberá ser ratificado o revocado en la siguiente Asamblea General Ordinaria.

BORRADOR

## TITULO IV

### DEL DIRECTORIO Y DE LA ELECCIÓN

Art. 16 El Directorio de la Comunidad estará constituido por 5 miembros. Además, tendrá un consejo Asesor compuesto por 1 representante de cada sector de la Comunidad (La Foresta, Las Flores y Los Pájaros) escogido en Asamblea y 1 representante por cada comisión de la Comunidad. Este Consejo Asesor deberá ser citado a cada reunión de Directorio, debiendo enviarse la tabla respectiva. Su asistencia es voluntaria, salvo en los casos expresamente señalados en los estatutos y sólo tendrán derecho a voz.

Art. 17 El Directorio se irá renovando de manera parcial a fin de provocar continuidad en su trabajo. Los directores podrán postularse solo por 2 períodos consecutivos (es decir, solo 1 vez tras su primera elección). Si desean volver a postularse deberán dejar pasar, a lo menos, 1 período de renovación completa de Directorio.

Art. 18 El primer Directorio electo tras la entrada en vigencia de estos estatutos, permanecerá en su cargo por 3 años, debiendo renovarse parcialmente 2 directores al tercer año y 3 directores al cuarto año.

Años de elecciones:	Año 1 2026	Año 2 2027	Año 3 2028	Año 4 2029	Año 5 2030	Año 6 2031	Año 7 2032	Año 8 2033	Año 9 2034	Año 10 2035	Año 11 2036	Año 12 2037
Presidente	Elección			Renovación			Renovación			Renovación		
Vicepresidente	Elección		Renovación			Renovación			Renovación			Renovación
Tesorero	Elección			Renovación			Renovación			Renovación		
Secretario	Elección			Renovación			Renovación			Renovación		
Protesorero	Elección		Renovación			Renovación			Renovación			Renovación

  

Se eligen 3 por 3 años	Se eligen 3 por 3 años	Se eligen 3 por 3 años	Se eligen 3 por 3 años
Se eligen 2 por 2 años	Se eligen 2 por 3 años	Se eligen 2 por 3 años	Se eligen 2 por 3 años

- a) Elecciones se realizarán en el mes de septiembre.
- b) En la primera elección (2026) se elegirán 5 directores quedando la más alta mayoría con el cargo de Presidente, los otros cargos se definirán entre las 4 siguientes mayorías.
- c) Desde la sexta mayoría hacia atrás quedarán registrados en calidad de Reserva, en caso de renuncia posterior de un titular priorizando la cantidad de votos obtenidos
- d) En la primera elección los cargos de presidente, tesorero y secretario deben durar 3 años, el vicepresidente y protesorero durarán 2 años.

- e) Sólo en la primera elección se eligen 5 Directores, en las siguientes 2 y 3 sucesivamente, según corresponda; de esta forma el equipo directivo se renueva cada 3 años con opción a reelección.
- f) Con esta forma eleccionaria, siempre quedarán 2 o 3 Directores antiguos para dar continuidad a los proyectos pendientes y proyectos a mediano y largo plazo
- g) Luego de cada renovación, los cargos pueden ser redefinidos, según acuerde el nuevo Directorio

Art. 19 Cada Socio habilitado para el ejercicio de sus derechos podrá marcar su preferencia hasta en igual cantidad a los cargos a elegir. Los votos deberán ser emitidos exclusivamente en las cédulas dispuestas por la Comisión Electoral o de la forma que esta establezca. Desde ya se autoriza el uso de medios tecnológicos para la realización de las elecciones, permitiendo que los votos puedan ser emitidos de forma remota, siempre que se cumplan los requisitos necesarios de transparencia, accesibilidad y validación de los datos de los votantes.

Art. 20 Los socios comuneros podrán votar de manera directa o debidamente representado, para lo cual se exigirá un poder simple y copia impresa o digital de la cédula de identidad del propietario. Cada propiedad tendrá derecho a 1 voto. Para poder votar se debe estar al día en el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias con la Asociación de Empleados Municipales de Santiago.

Art. 21 El presidente de la Asociación deberá convocar a elecciones de Directorio, a través de correo electrónico y redes sociales de la Comunidad, a solicitud de la Comisión Electoral, con no menos de cuarenta y cinco días de anticipación al de la expiración del respectivo período de funciones, llamando en la misma convocatoria a inscripción de candidatos y señalando la fecha de cierre de dichas inscripciones, la que en todo caso no podrá ser menor a quince días de la fecha en que se efectuará la elección.

Art. 22 Los candidatos deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Tener la calidad de Socio Comunero de acuerdo con el artículo 13 de los estatutos.
- b) Que la propiedad que posee y él mismo se encuentren al día en el cumplimiento de sus obligaciones para con la Asociación a la fecha de cierre de las inscripciones.
- c) Tener una antigüedad en la Asociación no inferior a dos años, desde que hayan pagado la cuota de incorporación.
- d) La edad máxima para postularse es de 80 años, a la fecha de inscribir su candidatura.

Se aceptará la postulación del cónyuge del Socio comunero, sin importar el régimen patrimonial, aun cuando no estén casados en sociedad conyugal. En este caso se deberá acreditar tal calidad con el certificado de matrimonio respectivo que deberá sumarse a su postulación.

Igualmente se aceptará la postulación de quienes estén unidos en pacto de unión civil, debiendo acreditar tal circunstancia en su postulación.

En los casos de las sucesiones, podrá postular cualquiera de los herederos siempre y cuando cuente con un poder notarial de los demás herederos. Solo podrá postular un representante de la sucesión. Además del poder notarial deberá acompañar la posesión efectiva completamente tramitada a fin de cotejar que tenga las autorizaciones de todos los herederos para postularse.

Igualmente serán aceptadas las postulaciones de un hijo de un Socio comunero que tenga una edad mínima de 30 años. Para postular deberá presentar una autorización notarial donde el socio-comunero autoriza a su hijo a postularse, a la vez que se hace responsable de todos los actos u omisiones que en el ejercicio de su cargo pudiera cometer. Igualmente, los padres de un Socio comunero pueden postularse con los mismos requisitos ya señalados.

A su vez podrá postularse el representante legal de una persona jurídica, para ello deberá acompañar la documentación que acredite la calidad de tal y los poderes y facultades que posee.

En estos casos especiales se deberá de todos modos cumplir con los demás requisitos establecidos en este artículo.

Todo postulante deberá adjuntar a su postulación un programa de trabajo a realizar en caso de ser electo, así como un certificado de antecedentes para fines especiales emitido por el Registro Civil.

Le corresponderá a la Comisión Electoral verificar los documentos para postular al cargo.

Art. 23 Corresponderá la supervisión y control del proceso eleccionario a la Comisión Electoral, la que estará a cargo de todo el proceso incluyendo la constitución del nuevo Directorio y de las Comisiones según sea el caso. Esta misma Comisión tendrá a su cargo todo otro proceso eleccionario que deba realizarse al alero de estos estatutos.

Art. 24 La Comisión Electoral estará integrada por cinco socios comuneros. También podrán integrar esta comisión los demás habilitados de acuerdo al artículo 22 precedente y deberán cumplir los mismos requisitos allí establecidos. La misma será designada en la Segunda Asamblea Ordinaria, o cuando fuera menester nombrarla. Y ejercerá sus funciones por un periodo de 3 años.

No podrá integrar dicha comisión ningún miembro del Directorio que finalizó su gestión en el período inmediatamente anterior ni en el vigente.

La Comisión Electoral, sin perjuicio de mantener informado al Directorio de su gestión, tendrá plenas facultades para convocar a los socios comuneros a postular y participar de las elecciones.

Será obligación del Directorio vigente apoyar y fomentar el proceso eleccionario, entregar los medios y fondos necesarios para el desarrollo de todo el proceso e instruir a la Administración de la Asociación para que preste apoyo logístico, de medios, infraestructura, materiales y de personas para el avance del proceso.

Art. 25 La Comisión Electoral deberá propender a la mayor participación posible. Para lograr tal objetivo es que buscará las opciones que permitan que, además de la votación presencial, pueda realizarse una votación por vía remota, la cual debe buscar que se cumpla con los requisitos necesarios tal como si se estuviera votando de manera presencial. Los costos que esto irroque serán de cargo de la Asociación.

Art. 26 Los votos en blanco, los emitidos en cédulas o por medios no oficiales, aquellos en que aparezcan nombres de socios no inscritos o marquen más preferencias que las autorizadas, serán declarados nulos y no podrán ser escrutados.

Art. 27 El voto será secreto y se proclamarán candidatos electos, aquellos que tengan las 5 más altas mayorías, no quedarán electos suplentes.

Art. 28 El Directorio deberá constituirse al séptimo día hábil después de la elección, con la asistencia de la mayoría absoluta de los candidatos electos, en primera citación, y con los que asistan en segunda citación. Entre la primera y la segunda citación deberá mediar a lo menos 24 horas y no más de 48 horas. Quien obtenga la más alta mayoría será quien asuma el cargo de presidente, solo en caso de que la primera mayoría no quiera o no pueda asumir el cargo de presidente, asumirá tal cargo la siguiente mayoría, pudiendo la más alta mayoría asumir otro de los cargos en el Directorio.

Art. 29 Será la Comisión Electoral quien convoque al Directorio electo dentro de los 7 días hábiles siguientes a la elección para que el mismo se constituya, debiendo convocar además a los directores en ejercicio y salientes a fin de que puedan coordinar la entrega de toda la documentación legal, financiera y administrativa de la Asociación, como por ejemplo, y sin que la enunciación sea taxativa, de las escrituras de Constitución de la Asociación, escrituras Compraventa o adjudicación de los comuneros, Contratos de Arriendo de quioscos e inmuebles,

Contratos de Trabajo, Contratos de Telecomunicaciones y Mantenimiento General, Inventarios de Bienes Muebles e Inmuebles, Maquinarias y Herramientas, Computadores, teléfonos, Útiles de Oficina, Bases de Datos, claves de acceso y todo otro documento o elemento que tengan a su cargo. Dicha convocatoria, así como la constitución del Directorio, podrá ser de manera presencial o remota, debiendo el secretario saliente o vigente, según sea el caso, quien levante acta y dé cuenta de tal situación, dicha sesión deberá ser grabada, aun cuando estén todos los presentes de manera presencial. La inasistencia del Directorio saliente no invalidará la constitución de los entrantes.

Art. 30 En caso de que no se logre constituir el Directorio, éste quedará conformado por los que asistan, ya sea de manera presencial o virtual y se citará a los candidatos que hubieren obtenido las siguientes mayorías, citación que no podrá exceder de 72 horas. Si aún así no fuera posible lograr que se complete su número reglamentario, se conformará el Directorio con los que se constituyeron más el comité asesor.

Art. 31 El Directorio celebrará sesiones por lo menos cada 15 días o cuando lo consideren necesario, no pudiendo pasar de 1 mes sin reunirse. Estas se considerarán sesiones ordinarias y deberán fijarse en un calendario de manera semestral, que se sociabilizará entre los directores una vez confeccionado por el secretario, no requiriendo citación especial para la celebración de cada una.

Estas reuniones podrán ser de manera remota, presencial o mixta, debiendo levantarse acta por el secretario de todas ellas, actas que deberán quedar en un libro que debe ser público, sin perjuicio de su digitalización. El director que desee participar de manera remota, deberá así comunicarlo por correo electrónico dirigido al correo oficial del Directorio para que el secretario tome las providencias necesarias para gestionar su comparecencia.

Los gastos en que incurran los directores en el desempeño de sus cargos, serán reembolsados, previa rendición de cuentas. Estos gastos deberán ser aprobados por el Directorio y quedar reflejados en el acta. Los directores deberán acusar recibo de este pago. Los ítems a reembolsar solo pueden referirse a bencina, peaje y/o alimentación.

En tanto, las sesiones extraordinarias se celebrarán cuando las convoque el presidente o lo soliciten la mayoría de los miembros de Directorio. Las sesiones extraordinarias, requieren una citación que debe ser enviada por correo electrónico indicando la tabla de materias a tratar, con 48 horas de anticipación, a lo menos. Cada director deberá confirmar o excusar su asistencia por la misma vía y con la misma anticipación. La falta de respuesta no invalidará algún acuerdo,

siempre que se cumpla el quórum mínimo para sesionar. Todo acuerdo tomado sin considerar esta formalidad, será nulo y se responsabilizará de ello a los Directores que lo hubiesen adoptado.

Art. 32 El quórum mínimo para sesionar, ya sea en una sesión ordinaria o extraordinaria, será de 3 miembros y los acuerdos se adoptarán por simple mayoría, es decir, 50 por ciento más 1 voto, salvo que los estatutos señalen expresamente un quorum distinto. En caso de empate, podrá volver a votarse la materia en la sesión siguiente. Si no hubiere acuerdo en esta segunda discusión, la moción se retirará, pudiendo presentarse a la consideración de la mesa después de 6 meses, o presentarse en la Asamblea Ordinaria próxima, salvo que se trate de actos de mera administración.

Art. 33 El Director que falte a tres sesiones consecutivas, sin previo aviso y sin causa justificada o más del 50% dentro del semestre, perderá automáticamente su cargo, siendo reemplazado por la siguiente mayoría en la elección respectiva, el que tendrá todos los derechos inherentes al cargo.

Art. 34 En caso de renunciaciones o fallecimiento de los Directores, estos serán reemplazados de acuerdo a lo establecido en los artículos anteriores.

Art. 35 Son atribuciones y obligaciones del Directorio, entre otros:

- a) Proceder de acuerdo al mandato general otorgado por la Asamblea de socios comuneros.
- b) Cumplir y hacer cumplir los Estatutos y Reglamentos de la Institución y los acuerdos de Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.
- c) Confeccionar e informar un presupuesto de entradas y gastos, por lo menos una vez al año y presentar a la Asamblea un comparativo del presupuesto presentado versus el real una vez al año e informar trimestralmente el presupuesto ejecutado. Así mismo, deberá dar continuidad a los proyectos en curso bien evaluados, justificando ante la Asamblea la suspensión de determinados proyectos, provenientes del Directorio anterior.
- d) Convocar las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.
- e) Presentar en la segunda Asamblea de cada año, una Memoria de las Actividades de la Asociación y rendir una Cuenta documentada de la Administración de los fondos y bienes de la Comunidad correspondiente al año calendario inmediatamente anterior.
- f) Proponer las Comisiones de trabajo, colaborar y fiscalizar el cumplimiento de sus cometidos.
- g) Asistir a las sesiones ordinarias y extraordinarias de Directorio y reuniones de Asamblea.
- h) Abstenerse de ejecutar acciones de nepotismo, es decir, que tienda a favorecer a familiares o amigos entregándoles empleos o beneficios.

- i) Mantener al día, resguardadas y a disposición de los socios las actas de Asamblea y Directorio. Las actas deberán elaborarse en un plazo máximo de 5 días. Estas actas deberán ser publicadas en la página web de la Comunidad en un plazo máximo de 5 días desde su elaboración.

En caso de que se deban reducir a escritura pública esto debe hacerse en un plazo máximo de 10 días hábiles.

- j) Mantener informada a la Comunidad de la gestión realizada, de manera mensual. Esta información deberá contener, a lo menos, un resumen de la gestión realizada, cantidad de sesiones de Directorios celebradas, estado del pago de cuentas de consumos, ingresos, egresos, proyectos realizados, en desarrollo y en carpeta y todo otro dato relevante de informar.
- k) Responder a las consultas que realicen los socios por los canales habilitados dentro de un plazo prudente que no puede superar 5 días. En caso de que sea necesario llevar la consulta a reunión de Directorio, se deberá informar esta circunstancia en el plazo antes dicho y señalar el plazo o fecha en que se tendrá respuesta. Tanto la consulta como la respuesta deben realizarse de manera respetuosa y por escrito, ya sea por medio digital o impreso.
- l) Mantener un trato respetuoso con la Comunidad en general.
- m) Llamar a licitación cada vez que sea menester para arrendar los espacios comunes destinados a prestar servicios a la Comunidad.
- n) Será obligación del Directorio realizar oportunamente las acciones de cobro de gastos comunes ya sea como gestión extrajudicial o judicial.
- o) Están obligados a presentar denuncias por delitos ocurridos dentro de la Comunidad y que afecten bienes o espacios comunes o pongan en riesgo la integridad del patrimonio social.
- p) Realizar control de los emprendimientos internos, velando de que estos no vayan en contra de la ley, la moral y las buenas costumbres y no afecten la tranquilidad y seguridad de los vecinos y la Comunidad.
- q) Mantener un staff mínimo de trabajadores, que permita el funcionamiento normal y seguro de la Comunidad, financiado con recursos propios de la Asociación.
- r) No podrá el Directorio enajenar bienes (salvo lo señalado en el artículo 4) o gravar ni dar en comodato bienes de la Comunidad y sólo podrá hacerlo en casos excepcionales previa autorización de la Asamblea. Del mismo modo no podrá cambiarse el uso de suelo

establecido en los planos actuales. En caso de que esto fuera necesario, se deberá llevar a Asamblea para su aprobación.

- s) Velar por la correcta recaudación e inversión de los fondos de la Comunidad. Los proyectos que requieran inversión de fondos tendrán un tope máximo de 5% del ingreso anual de la Comunidad. Aquellos proyectos que superen dicho tope máximo deberán ser aprobados por la Asamblea.
- t) Para ejecutar obras o contratar servicios para la Comunidad, se deben obtener 3 presupuestos. El Directorio en conjunto con quien se designe en las bases de licitación, deberá escoger de entre ellos la mejor oferta, tomando en consideración el precio y experiencia previa y otros ítems.
- u) El Directorio podrá contratar, evaluar y finiquitar el personal, establecer las remuneraciones y asignaciones de éstos y velar por el cumplimiento de las obligaciones previsionales e impuestos que indica la legislación vigente.
- v) Llevará a reunión de Asamblea la solicitud de eximir de pagos específicos a un Socio comunero.
- w) Redactar y sociabilizar las actas de Directorio y Asamblea en los plazos establecidos, en especial el acta que apruebe el monto del gasto común para el próximo período.
- x) Apoyar el proceso de elecciones.

BORRADOR

## TITULO V

### DEL PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO

Art. 36 Son obligaciones y deberes del Presidente:

- a) Presidir las sesiones del Directorio y de las Asambleas.
- b) Organizar el trabajo del Directorio.
- c) Convocar a sesiones del Directorio y Asambleas. Asimismo, debe convocar a Asamblea extraordinaria solicitada por 50 comuneros dentro de un plazo de ocho días, después de recibida oficialmente la solicitud al tenor del artículo 39.
- d) Hacer cumplir los acuerdos de Directorio y las Asambleas.
- e) Deberá responder por escrito, ya sea por correo electrónico oficial o WhatsApp oficial de la Comunidad -si lo hubiere- dentro de 15 días, de los informes que soliciten los socios en las Asambleas referentes a la marcha de la Comunidad. También deberá ordenar la publicación de dicha respuesta en la página web de la Comunidad y murales de comunicación dentro del mismo recinto.
- f) Representar judicial y extrajudicialmente a la Comunidad.
- g) Supervigilar los servicios, dependencias y seguridad de la Comunidad.
- h) Velar por la correcta recaudación e inversión de los fondos de la Comunidad. Los proyectos que requieran inversión de fondos tendrán un tope máximo de 5% del ingreso anual de la Comunidad. Aquellos proyectos que superen dicho tope máximo serán aprobados por la Asamblea.
- i) Firmar los cheques y autorizar transferencias electrónicas en conjunto con el Tesorero.
- j) Abstenerse de conseguir préstamos, sobregiros o cualquier operación en los Bancos u otras Instituciones reguladas por la CMF. Con todo, se prohíbe la obtención de préstamos, sobregiros o cualquier operación en los Bancos u otras instituciones reguladas o no por la CMF, salvo que la Asamblea de socios apruebe dicha operación.
- k) Llamar a propuestas privadas, cada vez que sea necesario contratar trabajos u obras que tengan un costo superior al equivalente a cien unidades de fomento.
- l) Llamar a licitación para proveer los servicios de supermercado, restaurante y quioscos.
- m) Suscribir, junto al Secretario, todas las comunicaciones oficiales internas y externas.
- n) Suscribir, junto al Tesorero el presupuesto anual, que deberá ser elaborado el último trimestre de cada año.
- o) Organizar la dotación de personal administrativo y operacional.

- p) Tendrá la obligación de mantener informada a la Comunidad a través de correo electrónico oficial, página web oficial, WhatsApp oficial y otros medios electrónicos.
- q) Denunciar las construcciones que no cumplan o hayan perdido las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad o puedan ocasionar daños a terceros o a bienes comunes.

El Vice-presidente, reemplazará al Presidente, con los mismos deberes y atribuciones, en caso de ausencia de éste.

Art. 37 Son atribuciones, deberes y obligaciones del Secretario

- a) Tomar y redactar las actas de las sesiones de Directorio, Asambleas, como así también la asistencia.
- b) Redactar y visar la correspondencia que se envíe.
- c) Elaborar semestralmente el calendario de reuniones ordinarias del Directorio y sociabilizarlos entre los directores.
- d) Suscribir con su firma las citaciones a sesiones y hacer las publicaciones en los medios digitales y Diarios Murales del recinto del Consistorial.
- e) Cuidar del archivo y la mantención del orden de los documentos de la oficina, gestionar por sí o por terceros el respaldo digitalizado de estos.
- f) Redactar, responder y suscribir junto al presidente la correspondencia interna y externa dentro de un plazo de 15 días desde la recepción de ésta.
- g) Mantener actualizada la nómina de socios.
- h) Coordinar las reuniones remotas que se realicen.
- i) Enviar a todos los socios el Acta de cada Asamblea por la vía más expedita a más tardar junto con el cobro del siguiente gasto común.

Art. 38 Son atribuciones, deberes y obligaciones del Tesorero:

- a) Asegurar y velar por que se lleve una contabilidad completa, en forma legal, ordenada y al día
- b) Presentar Balance General Anual del ejercicio anterior en la segunda Asamblea del año en curso.
- c) Presentar al Directorio un presupuesto anual de entradas y gastos, por lo menos una vez al año, dentro del último trimestre del año anterior al del presupuesto.
- d) Mantener un inventario del Activo Fijo al día incluyendo los bienes físicos de la Comunidad.

- e) Depositar la recaudación en las cuentas de la Comunidad, suscribir cheques y autorizar transferencias bancarias y demás documentos en conjunto con una firma autorizada, siendo esta una facultad intransferible.
- f) Presentar, a lo menos, una vez al mes o cada vez que lo solicite el Presidente u otro miembro del Directorio, un estado del movimiento de fondos de las cuentas de la Comunidad.
- g) Dar cuenta mensual al Directorio de los socios que han incurrido en mora por más de 3 meses consecutivos y enviar carta certificada o correo electrónico a cada socio, comunicando dicha deuda.
- h) Presentar una cuenta de las entradas y gastos de la Asociación en cada Asamblea General Ordinaria. Dicha cuenta deberá ser previamente revisada por la Comisión de Control y Fiscalización y aprobada por el Directorio. Se debe informar además el estado de socios al día en los gastos comunes, de morosidad y los pagos adelantados.
- i) Presentar trimestralmente al Directorio un comparativo del presupuesto de ingresos y gastos, versus los ingresos y gastos reales.

El Pro-tesorero, reemplazará al tesorero con los mismos derechos y atribuciones, en caso de ausencia de éste, debiendo además cooperar con el Tesorero, en las funciones que le son propias.

BORRADOR

## TITULO VI

### DE LAS ASAMBLEAS

Art. 39 Habrá dos clases de Asambleas: Ordinarias y Extraordinarias. Las Asambleas Ordinarias se convocarán con 15 días de anticipación como mínimo, para el día y hora que fije el Directorio, debiendo ser citada por correo electrónico, carta por correo simple o en su defecto convocatoria escrita al domicilio que el Socio comunero tenga en la Comunidad. También deberá ser publicada en los paneles murales de la Comunidad.

Las Asambleas Extraordinarias se realizarán cuando así lo acuerde el Directorio o cuando sea solicitada en nómina firmada por un mínimo de 50 socios con sus cuotas mensuales y pago de agua al día y no haber sido objeto de sanciones en los últimos dos años. En este caso, el Presidente estará obligado a convocar a Asamblea dentro de un plazo de ocho días, después de recibida oficialmente la nómina, siguiendo las normas de convocatoria que indica el inciso anterior.

Sólo podrán ingresar a la Asamblea los socios o representantes habilitados para ello, es decir, que estén al día en sus cuotas y sus poderes estén en orden.

Se podrá asistir a Asamblea de manera presencial o remota, debiendo avisar con a lo menos 48 horas de anticipación si se tomará la segunda opción para que se tomen las providencias para ello. El secretario deberá verificar la identidad del participante quien deberá estar siempre con su cámara habilitada. Tendrá derecho a voz y voto en la asamblea.

Para efectos del registro oficial, cada Socio debe actualizar su domicilio, como así también sus datos generales. Si así no lo hiciere, se entenderán válidamente citados por la comunicación que se entregue en el sitio que le pertenece.

Art. 40 Se convocará a dos Asambleas Ordinarias anuales. La primera se realizará entre el 15 de enero y el 15 de febrero de cada año y la segunda será en el mes de septiembre de cada año.

En la Asamblea del mes de Septiembre el Presidente leerá la Memoria Anual sobre la gestión de la Comunidad y presentará el Balance General del ejercicio anterior. En esta misma Asamblea se elegirá la Comisión de Control y Fiscalización, compuesta por tres socios, para que se avoque a las tareas propias de esta Comisión. El Directorio debe presentar los proyectos a ejecutarse durante el año siguiente y someterlos a la aprobación de la Asamblea, en aquellos casos en que por su

monto, ésta sea una condición exigible. Si hay más de un proyecto, la Asamblea deberá definir las prioridades de cada uno de ellos.

En la primera Asamblea Ordinaria del año, enero-febrero, la Comisión de Control y Fiscalización deberá leer su informe respecto al balance entregado en la Asamblea ordinaria del mes de septiembre del año anterior.

Art. 41 En las Asambleas Extraordinarias sólo podrán tratarse asuntos señalados en la convocatoria, y en consecuencia, el aviso de citación expresará específicamente el objeto de la reunión.

Art. 42 Los acuerdos de Asambleas se adoptarán por mayoría simple de votos de los socios asistentes, salvo cuando los Estatutos obliguen otro tipo de mayoría.

Art. 43 En las Asambleas, cada Socio tendrá derecho a un voto y para emitirlo deberá estar presente en ella o ejercerá este derecho la persona a quien delegue; deberá estar al día en sus obligaciones económicas y no haber sido sancionado en los dos últimos años.

Art. 44 Las Asambleas se efectuarán con la asistencia de mayoría simple de socios habilitados en primera citación y con los que asistan en segunda citación, la cual será 30 minutos después.

Art. 45 Corresponde a las Asambleas Ordinarias conocer todos los asuntos que tienen relación con el desarrollo y avance de la organización en todos sus aspectos.

Art. 46 Las modificaciones de estatutos sólo podrán realizarse mediante Asamblea Extraordinaria convocada especialmente al efecto. La solicitud de modificación deberá ser realizada por petición de un mínimo del 10% de total de los socios habilitados y/o por el Directorio.

Art. 47 En las Asambleas, cada Socio tendrá derecho a un voto y para emitirlo deberá estar presente en ella, de manera presencial o remota, no haber sido sancionado los dos últimos años y estar al día en sus obligaciones económicas.

## TITULO VII

### DE LAS COMISIONES DE TRABAJO

Art. 48 Las actuaciones de las Comisiones se regirán por los Estatutos, Reglamentos y acuerdos de las Asambleas, como asimismo por las disposiciones legales vigentes. Tiene carácter de consultivo y propositivo con el Directorio de la Comunidad y su objetivo es coordinar e implementar acciones destinadas al cumplimiento de los fines sociales.

Estas comisiones estarán integradas por personas habilitadas para ocupar cargos de elección de acuerdo al artículo 22 de estos estatutos. Sus miembros serán designados por la Asamblea General y serán encabezadas por un/a Coordinador/a quien podrá ser elegido/a por los propios miembros de la Comisión.

Art. 49 Las Comisiones de trabajo que se indican, serán de carácter permanente y sus integrantes serán designados por la Asamblea General, las que colaborarán con el Directorio, en especial, en las materias que les son específicas.

Las Comisiones estarán constituidas por a lo menos un Director quien será el nexo con el Directorio. Los socios propietarios podrán delegar su representación a través de poder simple y copia de carnet.

Las decisiones de cada Comisión tendrán el carácter de vinculantes y serán comunicadas al Directorio. En caso que esta decisión sea discrepante, el Directorio tendrá la obligación de colocarlas en Tabla para que sean ratificadas o rechazadas por una Asamblea General Extraordinaria.

Art. 50 **Comisión de Asuntos Legales.** La comisión de Asuntos legales debe estar integrada por a lo menos, un Socio comunero con título de Abogado y a lo menos por dos propietarios con experiencia en los temas legales y se ocupará de las siguientes situaciones:

- a) Asesorar al Directorio en todos los temas legales de la Comunidad.
- b) Recomendar la mejor acción en caso que la Comunidad sea demandada en el Juzgado de Policía local o en los tribunales de cualquier índole.
- c) Crear subcomisiones en que se presenten temas que involucren cambios de Estatutos o innovación en el Reglamento.

- d) Si es necesario subcontratar un estudio de abogados para alguna situación en especial, esta comisión podrá presentar al Directorio una propuesta económica sobre el alcance y costo del trabajo a desarrollar.
- e) Preparar el envío de cartas de cobranzas prejudicial y judicial a los comuneros que se encuentren morosos.

Art.51 **Comisión de Seguridad**. La comisión de Seguridad diseñará un plan de seguridad, que entre otros considere:

- a) Atender todas las consultas emanadas desde el Directorio relacionadas con el tema de seguridad.
- b) Disponer de un plano actualizado de la ubicación de las cámaras de vigilancia y tener acceso a todas las cámaras de la Comunidad en forma remota.
- c) Proponer un plan de mantención anual de todas las cámaras propias de la Comunidad.
- d) Proponer el cambio o instalación de cámaras en otros lugares que lo requieran y reforzarlo con la información de cámaras de particulares.
- e) Colaborar con el Directorio en supervisar las funciones de los guardias y del personal de portería en relación al cumplimiento de los protocolos y procedimientos establecidos para su funcionamiento. Así mismo, colaborar con el Directorio en revisar el cumplimiento de las rutas que deben realizar los guardias en sus rondas y preparar rutas alternativas.
- f) El Directorio deberá entregar a la Comisión un reporte trimestral del estado de los cierres eléctricos y cámaras y proponer la solución oportuna de cualquier emergencia que se produzca en ellos.
- g) Proponer al Directorio la incorporación de nuevas tecnologías que colaboren con la seguridad que tengan un estándar razonable y se ajuste a la legislación vigente en cuanto a respetar la privacidad y derechos personales.
- h) Proponer acciones que permitan a la Asociación sumarse a los programas de seguridad que proponga la autoridad municipal, regional o estatal.

Art.52 **Comisión de Agua**. La comisión de agua se encargará de asesorar al Directorio en las siguientes tareas:

- a) Disponer de un plano hidráulico actualizado con las diferentes dimensiones y materiales que se dispone en la red de agua.
- b) Supervisar el funcionamiento del sistema de agua interno (bombas, conductos, centros de acopio, etc.)
- c) Disponer de un catastro de todas las roturas de matrices que se han producido.

- d) Presentar al Directorio un programa de mantenimiento, de recambio y de ampliación de la red propia y determinar necesidad de nuevos pozos.
- e) Llevar el control de la producción de cada pozo y del agua inyectada a la red desde los centros de acopio.
- f) Revisar los consumos mensuales de cada casa que se presenten como excesivos (más de 20 m<sup>3</sup> en invierno y más de 40 m<sup>3</sup> en las temporadas estivales), para efectos de informar al Socio Comunero posibles fugas o pérdidas de agua.
- g) Solicitar al Directorio las veces que estime conveniente, la información respecto de la correcta cloración del agua de los pozos y apoyar al Directorio en la revisión de las muestras de calidad del agua.
- h) Proponer la construcción o habilitación de nuevos centros de acopio para abastecer los sectores altos de la Comunidad.
- i) Tener acceso al registro del consumo de cada casa, local comercial o plazas con regadío y lugares comunitarios.

Art. 53 **Comisión de Jardines y Ornamentación.** La Comisión estará integrada por un mínimo de 3 personas, las cuales deberán poseer interés o conocimientos en materia ambiental, especialmente en la conservación y/o creación de jardines. Preferentemente, se buscará la representatividad de los diferentes sectores (Las Flores, La Foresta, Los Pájaros). Los miembros de la Comisión serán designados por la Asamblea General por un período de dos años, pudiendo ser reelegidos por períodos consecutivos. Las funciones del Coordinador/a serán definidos por un reglamento específico.

Esta Comisión tendrá las siguientes funciones:

- a) Disponer de un plano sectorizado donde se indique la forma de regadío, las mangueras o cañerías disponibles, si es automático o controlado manualmente.
- b) Preocuparse de la ornamentación y renovación de árboles, plantas y arbustos típicos de la zona.
- c) Presentar al Directorio ideas y proyectos de nuevos jardines o mejoras que se pueden hacer en los existentes.
- d) Informar al Directorio a lo menos una vez al año la ubicación de árboles que excedan la altura permitida por los Reglamentos y la Municipalidad.
- e) El incentivo de siembra y conservación prioritaria de especies nativas y de bajo consumo hídrico tanto en las unidades residenciales como espacios comunes de la comunidad.

- f) Todas aquellas funciones que se establezcan en Asamblea General de Socios, las que pueden plasmarse en el reglamento.

La Comisión podrá proponer al Directorio la asignación de recursos para el desarrollo de sus actividades, todo gasto debe estar respaldado para efectos de rendir cuenta de su utilización.

Art. 54 **Comisión de Control y Fiscalización.** La Comisión de Control y Fiscalización es un órgano interno, autónomo e independiente del Directorio y tiene la finalidad de velar por la transparencia, legalidad y correcta administración de los recursos financieros y actividades económicas de la Comunidad y entregará cuenta de su gestión a la Asamblea General de Socios, previo informe al Directorio en ejercicio.

Las directrices de esta comisión, en el ámbito de su competencia, serán cumplidas por todos los miembros de la Asociación, los integrantes del Directorio, los funcionarios y cualquier persona que actúe dentro de los límites geográficos de la Comunidad.

La Comisión de Control y Fiscalización tendrá los siguientes objetivos:

- a) Fiscalizar la gestión administrativa y financiera de la Asociación, verificando el cumplimiento de la normativa legal vigente, los Estatutos y las decisiones de la Asamblea General y del Directorio.
- b) Evaluar la eficiencia y eficacia de los programas y proyectos desarrollados por el Directorio.
- c) Prevenir, detectar, señalar y denunciar ante la Asamblea, el Directorio o la Comisión de Ética, según corresponda, posibles irregularidades, conflictos de interés o actos que puedan perjudicar los intereses de la Asociación.
- d) Promover la transparencia y la rendición de cuentas anual ante la Asamblea General de socios.
- e) Emitir recomendaciones al Directorio para mejorar la gestión y el funcionamiento de la Asociación.

Esta Comisión de Control y Fiscalización ejercerá las siguientes funciones:

- a) Examinar los libros, registros contables y demás documentos de la Asociación.
- b) Solicitar informes al Directorio y a cualquier otro órgano o miembro de la Asociación sobre aspectos relacionados con la gestión.
- c) Realizar auditorías internas periódicas o especiales.
- d) Verificar el cumplimiento del presupuesto anual y la correcta aplicación de los fondos.

- e) Evaluar la gestión de los bienes y recursos de la Asociación.
- f) Elaborar informes periódicos sobre su actividad y los resultados de sus fiscalizaciones, los cuales serán presentados al Directorio y a la segunda Asamblea anual. Emitir opiniones y recomendaciones sobre asuntos de su competencia.

Esta comisión estará integrada al menos por 3 miembros, elegidos por la Asamblea General de entre los miembros activos de la Asociación que cumplan con los requisitos establecidos en los Estatutos. En el caso que alguno de sus miembros renuncie o se ausente reiteradamente por motivos personales, será reemplazado por otro Socio que haya presentado su postulación respectiva, sin haber sido elegido.

Los miembros de la Comisión de Control y Fiscalización deberán ser personas con capacidad de análisis y conocimientos en áreas como administración, contabilidad, informática o derecho, preferentemente. No podrán ser miembros de la Comisión quienes integren el Directorio o tengan relación de dependencia laboral con la Asociación.

Los miembros de la Comisión de Control y Fiscalización serán elegidos por la Asamblea General por un período de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos hasta por un período consecutivo. Los postulantes deberán enviar carta con reseña de su experiencia al Directorio, quien recibirá dichos antecedentes para presentarlos ante la primera Asamblea anual de enero-febrero. Esta Asamblea deberá ser aquella que no coincida con el proceso eleccionario de Directorio.

Art. 55 El Directorio o la Asamblea General podrá convocar a socios comuneros para la formación de Comisiones especiales para fines que se especificarán en el momento de acuerdo a las necesidades de la Asociación. Sus funciones, fines, duración y elección serán fijadas al momento de la convocatoria.

## TITULO VIII

### COMISIÓN DE ETICA

Art. 56 A fin de velar por el buen funcionamiento de la Comunidad y propender a que se cumplan las disposiciones de los Estatutos y sus reglamentos, así como de los acuerdos tomados en Asamblea válidamente celebrada, es que se regula la presente comisión, que podrá fiscalizar el actuar del Directorio electo, saliente o en ejercicio, según sea el caso y de los miembros de las distintas comisiones que funciones al alero de la asociación.

Art.57 El procedimiento de investigación y eventual sanción estará en manos de una Comisión de Ética. Esta Comisión estará compuesto por 3 miembros titulares y 2 suplentes que serán escogidos cada 3 años en conjunto con la elección o renovación de Directorio que corresponda a esa fecha. Pueden ser reelegidos indefinidamente. El primer comité se escogerá en la elección inmediatamente siguiente a la entrada en vigencia de los presentes estatutos. Serán titulares quienes hayan obtenido las 3 primeras mayorías y suplentes quienes hayan obtenido las 2 siguientes mayorías.

Art. 58 Para ser miembro de este comité se requiere:

- a) Ser Socio con una antigüedad no menor a 5 años.
- b) Tener alguna de las calidades diversas a la de Socio para postularse a algún cargo en la Comunidad, cumpliendo los requisitos para ello (facultad delegada por escritura pública).
- c) Presentar su interés en el cargo al que postulan en el mismo plazo de los postulantes a los cargos de director ante la comisión electoral.
- d) Cumplir con los mismos requisitos de los postulantes a Directorio.
- e) No haber pertenecido a los 2 últimos Directorios.
- f) No haber sido objeto de sanción alguna en los últimos 5 años.

Art. 59 La Comisión de Ética se constituirá dentro de los 30 días siguientes a su elección, para lo cual la Comisión Electoral citará a los electos para instituirlos como tales. En caso de que la comisión electoral no realice tal citación, podrán los electos reunirse y al momento de levantar acta deberán dejar constancia de tal situación, lo que pudiera ser objeto de sanción si la falta de convocatoria se hizo sin causa justificada. En esta primera reunión los electos deberán nombrar de entre sus miembros a un presidente y un secretario. Se preferirá que ostente el cargo de presidente quien haya obtenido mayor cantidad de votos, si es que dicha persona aceptara, sino la misma comisión designará los cargos.

Art. 60 Para que las sesiones de la Comisión de Ética sean válidas, deberán sesionar la totalidad de sus miembros, quienes pueden comparecer de manera presencial o telemática, debiendo el presidente dejar constancia de esta circunstancia en el acta que obligatoriamente deberá levantarse en cada sesión.

Los acuerdos se tomarán por mayoría y siempre deben quedar por escrito.

En caso de ausencia, fallecimiento, renuncia o imposibilidad de alguno de los miembros electos, asumirá el suplente que haya obtenido la siguiente mayoría en las elecciones. Si las 2 siguientes mayorías no pudieran asumir o hubiesen perdido idoneidad para ello, por ejemplo, por haber perdido su calidad de socios o haber sido sancionados, en la siguiente Asamblea se designará un suplente el que servirá en el cargo sólo durante el periodo que hubiese faltado para la siguiente elección. En el evento de que se esté en medio de un proceso de investigación o sancionatorio y sea necesario llenar la vacante con mayor premura, el Directorio podrá nombrar a uno de sus miembros como reemplazante en la comisión faltante, quien no podrá optar al cargo de presidente ni secretario, lo cual será sólo hasta la siguiente Asamblea y siempre que no sea un miembro del Directorio el que esté siendo investigado.

Cuando un miembro de la Comisión de Ética tenga conflicto de interés en algún caso investigado, deberá abstenerse de participar en dicha investigación, en cuyo caso lo reemplazará un director designado por el Directorio.

Se considerará que hay ausencia o imposibilidad por inasistencia injustificada por más de 3 sesiones continuas o discontinuas en un año calendario.

Art. 61 Todas las actuaciones de la Comisión de Ética se regirán por los siguientes principios:

- Bilateralidad
- Confidencialidad
- Imparcialidad
- Celeridad
- Responsabilidad

Art. 62 Pueden solicitar abrir un proceso de investigación los siguientes:

- a) Quienes tengan la calidad de socios o un mandato notarial para representarlo.
- b) Quienes cumplan los requisitos para postular a cargos en la Asociación-, de acuerdo al artículo 22.
- c) Directorio en ejercicio.

- d) Dependientes, arrendatarios permanentes o quien haga uso de los bienes de la Comunidad a cualquier título.
- e) Miembros de las comisiones u organizaciones que funcionen dentro de la Asociación o al alero de ella.

A su vez, pueden ser objeto de investigación:

- a) Los miembros del Directorio electo, saliente o en ejercicio, según sea el caso.
- b) Miembros de las distintas comisiones formales o de hecho que funcionen al alero o dentro de la Asociación.

No se aplicará este procedimiento a los trabajadores directos de la Asociación. A ellos se les aplicarán las normas contenidas en sus contratos y leyes laborales o especiales que les rijan.

Art. 63 El Procedimiento de Investigación se iniciará por la recepción de una solicitud escrita. Podrán presentarse presencialmente en las oficinas de la Asociación en un sobre cerrado remitido a la Comisión de Ética. La Administración tiene un plazo máximo de 3 días para hacer llegar la documentación recibida a la referida Comisión, procurando el resguardo de la información recibida y manteniendo el sobre sellado. También se podrá realizar la solicitud a través de un correo electrónico habilitado por la Comisión.

Art. 64 Contenido de la solicitud:

- a) Fecha y lugar en que se realiza.
- b) Identificación del solicitante nombre, Cédula de Identidad, nacionalidad, domicilio, correo electrónico personal, relación con la Comunidad, definir correo o dirección dónde se le deben enviar las comunicaciones, teléfono de contacto, entre otras y firma.
- c) Individualización de la o las personas o entidades que se busca fiscalizar, indicando nombre completo, si se conoce, relación con la Comunidad, domicilio y todo antecedente que permita su individualización.
- d) En el evento que sean varias las personas, indicar con precisión qué acciones o conductas desplegó cada persona.
- e) La narración circunstanciada de los hechos o situaciones, fecha y lugar en que ocurrieron. (Indicar en orden cronológico y explicando el contexto).
- f) Acompañar todos los antecedentes que se tengan y en caso de haber testigos, mencionarlo y remitir el nombre, teléfono y correo de contacto.
- g) Cuando la solicitud no contenga información suficiente para dar inicio a la Investigación, se le solicitará por escrito que aporte la información faltante en el plazo máximo de 3 días, para

poder llevar adelante la investigación, con indicación que, si no lo hace, se tendrá por desistido. Con todo, si la Comisión lo considera, podrá seguir adelante una fiscalización por los hechos denunciados.

La Comisión de Ética no tendrá obligación de denunciar los delitos que le hayan sido puestos bajo su conocimiento.

Art. 65 La participación y comparecencia de los intervinientes debe ser siempre voluntaria, personal y directa, no admitiéndose la participación de terceras personas.

Art. 66 Desarrollo del procedimiento de Investigación:

- a) Recibida una solicitud la Comisión de Ética analizará la solicitud en cuanto a los requisitos de forma y fondo.
- b) Una vez notificado el denunciado por la vía más expedita, este tendrá un plazo de 10 días hábiles para contestar lo que estime pertinente y acompañar los antecedentes que estime necesarios. De la respuesta se le informará al solicitante para que exponga lo que corresponda, esto en un plazo de 5 días hábiles.
- c) La Comisión de Ética podrá pedir a ambas partes mayores antecedentes.
- d) En caso de existir más de una solicitud por los mismos hechos, se podrá resolver que éstas sean investigadas conjuntamente en un mismo procedimiento por el mismo Investigador.
- e) El retiro o desistimiento de la solicitud, no pondrá fin a la investigación, sin perjuicio de tenerse en consideración para la resolución de la misma, toda vez que este proceso propende a cuidar intereses colectivos de buena y sana convivencia, más que particulares.
- f) Los socios, familiares, dependientes, arrendatarios o concesionarios deberán prestar a la Comisión la colaboración que ésta requiera, facilitando los medios de prueba con que cuenten, como testimonios, documentos, informes técnicos, etc.

Art. 67 Concluida la investigación, la Comisión de Ética emitirá un informe final que deberá incluir al menos la siguiente información:

- a) Identificación de los intervinientes
- b) Hacer referencia a la existencia de una acumulación de investigaciones, en caso de haberlas.
- c) Dar cuenta de los hechos investigados, así como de las pruebas que se hayan allegado al proceso, analizando las probanzas que se rindieron y su debida ponderación, resguardando la confidencialidad de los participantes e indicando aquellas que fueron determinantes para la resolución del caso o le hayan servido de base para arribar a las conclusiones del informe.
- d) Formulación de los indicios o razonamientos coherentes y congruentes en los cuales se fundan las conclusiones de la investigación para determinar si los hechos investigados

constituyen actos reñidos con la ética y principios de la Asociación.

- e) Emitir separadamente las conclusiones respecto a la efectividad de los hechos; establecer las medidas sancionatorias o disciplinarias que correspondan.
- f) En el evento que los hechos sometidos a investigación sean inconsistentes, deberá expresar si ello se debe a que la información que contiene no es suficiente para poder llevarla adelante; o bien, que los hechos denunciados no guardan coherencia o congruencia con los hechos acreditados.

En este último caso, cuando haya quedado demostrado que dicha inconsistencia proviene de una mala fe de la persona denunciante o carezca de motivo plausible, el informe deberá expresar cómo llega a esta conclusión e indicar las medidas sancionatorias que puedan corresponder.

Art. 68 Las sanciones a aplicar pueden ser una o más de las siguientes:

- a) Disculpas a la persona afectada o a la Comunidad.
- b) Amonestación verbal.
- c) Amonestación escrita.
- d) Multa, que en todo caso no podrá exceder del 25% del gasto común anual correspondiente a una propiedad.
- e) Obligación de realizar alguna acción relacionada con lo denunciado, para lo cual la resolución establecerá un plazo para ello. En caso de que no lo haga, podrá hacerlo la administración, a costo del obligado y los costos se verán reflejados en su gasto común, debiendo pagarse en conjunto con el vencimiento al mes en que se informe el monto.
- f) Remoción del cargo que esté ejerciendo en la Comunidad, aún cuando sea de elección popular. Deberá ser reemplazado por el suplente si lo hubiere, en caso contrario el cargo quedará vacante hasta la siguiente elección.
- g) Imposibilidad de acceder a cargos de elección dentro de la Comunidad por las próximas 2 elecciones siguientes.

Art. 69 De la resolución, los intervinientes pueden recurrir ante la misma Comisión de Ética, para lo cual tendrán un plazo de 10 días hábiles para reclamar de la misma. Este plazo rige de manera individual desde la fecha en que se les notifique por la vía señalada en el proceso, considerándose válidamente notificados por ese medio, de lo que se dejará constancia en el proceso. En tanto la resolución del recurso estará en manos de la misma comisión.

Art. 70 La Comisión de Ética deberá elaborar una memoria anual de sus actuaciones, la que será presentada de manera resumida, informativa y estadística, resguardando la identidad de los intervinientes, en la Asamblea Ordinaria y entregada al Directorio para su registro y resguardo.

Art. 71 El Directorio de la Asociación deberá aportar todos los medios y facilidades para el desarrollo del trabajo y costos de la Comisión para sesionar, funcionar, obtener y recibir pruebas y otros antecedentes, los cuales deberán ser costeados por la Asociación, previa rendición de gastos.

## TITULO IX

### DE LA PARTICIPACIÓN SECTORIAL

Art. 72 Con el objeto de propender a una participación activa de los socios en el funcionamiento de la Asociación, cada uno de los 3 sectores del Balneario Consistorial (Las Flores, La Foresta y Los Pájaros), elegirá a lo menos un representante ante el Directorio, teniendo derecho a voz en las sesiones que asistan. Podrá ser delegado el propietario, su cónyuge o en su defecto un representante de éste con poder simple. Estos delegados sectoriales podrán asistir, con derecho a voz, a las distintas comisiones de trabajo que funcionen de acuerdo a los Estatutos.

En el caso que renuncie o se ausente el representante, el sector respectivo deberá elegir un nuevo representante ante el Directorio.

Art. 73 Los delegados durarán en sus cargos tres años y serán elegidos por sus sectores en la Asamblea del año en que se lleven a cabo las elecciones de Directorio.

BORRADOR

## TITULO X

### MEDIO AMBIENTE Y RECICLAJE

Art. 74 El presente capítulo tiene como objetivo definir el rol de la Comunidad en lo que concierne a sostenibilidad ambiental, la conservación de los recursos naturales y patrimonio ambiental, así como también el manejo adecuado de residuos dentro de la Comunidad, procurando el fomento de prácticas responsables entre los residentes y visitantes.

Art. 75 La Comunidad, a través de su Directorio, procurará:

- a) Invertir, construir y mantener infraestructura apta para la labor de reciclaje, en áreas de uso común.
- b) Diseñar, promover, administrar y dar continuidad a sistemas de gestión de reciclajes, según la infraestructura mencionada en la letra a).
- c) La realización de lo estipulado en a) y b) será conforme a una coherencia racional de los presupuestos económicos que maneje la Comunidad en cada período directivo, y estarán supeditados en su desarrollo y ajustes presupuestarios a la normativa general vigente y la reglamentación municipal, procurando siempre contar con el apoyo, coordinación y gestión optimizada con los servicios complementarios que ofrezca el municipio y los planes comunales desarrollados por el mismo, que permitan un uso eficiente de los recursos destinados a esta labor.
- d) Determinar los lugares donde deben existir centros de recopilación de basura.
- e) Establecer y crear Centros de Reciclaje de plásticos, vidrio, pilas, papeles, cartones, etc.
- f) Supervisar y colaborar con la Administración para que coordine oportunamente con la Municipalidad que periódicamente estos Centros de Reciclaje se desocupen adecuadamente, sobretodo en periodos estivales, como así mismo el retiro de objetos voluminosos y de ramas producto de podas de lugares comunitarios.
- g) Colaborar en la solución de los problemas que se presenten con la evacuación de aguas lluvias, informando a la administración y supervisando la limpieza de canaletas, badenes y descargas de agua hacia las quebradas.
- h) Supervisar el correcto funcionamiento y construcción de los lomos de toro y de las barreras New Jersey existentes proponiendo traslados rotativos a distintos lugares.
- i) Representar a la comunidad en las diferentes instancias comunales, municipales o gubernamentales relacionadas con el medio ambiente.

- j) Realizar diagnósticos ambientales, identificar problemas y proponer planes y programas para la gestión ambiental.

Art. 76 Manejo de residuos. Los residentes deberán realizar previamente la separación de residuos en sus domicilios, clasificándolos en tres categorías:

- **Orgánicos:** restos de comida, poda de jardín.
- **Reciclables:** plástico, vidrio, papel, cartón, metales.
- **No reciclables:** residuos sanitarios, pañales, material contaminado.

Los residuos deben ser dispuestos en los contenedores designados por el Directorio a través de la Administración.

De este modo cada comunero, arrendatario o visitante podrá reciclar los envases vacíos limpios y clasificados en los contenedores establecidos para ello, procurando que su acopio sea higiénico y eficiente en cuanto al uso del espacio.

El Directorio, mediante la Administración, deberá mantener operativos los puntos de reciclaje ya existentes y coordinará en forma oportuna el servicio de retiro de estos residuos por parte de la Municipalidad. Cada propietario se compromete a cumplir normas preestablecidas a nivel nacional, municipal e interno.

Se prohíbe expresamente la quema de basura o residuos, así como el arrojo de desechos en áreas comunes, jardines o cuerpos de agua. Las personas que no observen estas prohibiciones se expondrán a una denuncia al Comité de Ética.

Art. 77 Conservación de Áreas Verdes y Zonas Especiales.

1. La Comunidad, a través del Directorio y la Administración, se abstendrán de realizar las siguientes acciones:
  - a) Poda masiva e indiscriminada de árboles sin la autorización de la Comisión de Jardines y Ornamentación o la Asamblea, excepto que esté dentro de un plan de mantenimiento anual consensuado con organismos expertos públicos como CONAF o quien lo reemplace en pos de la seguridad de la Comunidad.
  - b) Tala de árboles nativos sin la autorización de la Asamblea y de los organismos públicos llamados a ello, (CONAF).
  - c) Cultivo de especies vegetales agresivas.
  - d) Crianza de animales no domésticos.

- e) Promover o patrocinar eventos relacionados con la caza animal o pesca en la zona costera aledaña a la Comunidad.
  - f) Promover o patrocinar la quema de vegetación para fines de mantenimiento de espacios y/o de entretenimiento.
  - g) Uso y promoción de pirotecnia.
2. La Comunidad, a través del Directorio y la Administración, procurará:
- a) La existencia y funcionamiento de la Comisión de Medio ambiente, organismo que velará por las disposiciones dispuestas en este Capítulo.
  - b) El incentivo de siembra y conservación prioritaria de especies nativas y de bajo consumo hídrico tanto en las unidades residenciales como espacios comunes de la Comunidad.
  - c) El incentivo y promoción de la conservación de la fauna local, actuando siempre conforme a la Normativa Vigente y disposiciones del Servicio Agrícola Ganadero (SAG) ante tratamiento de alguna especie, avistamiento, emergencia o duda de conservación y actuación.
  - d) Promoción e incentivo de uso del recurso renovable tanto hídrico como energético, tanto en espacios comunes como en las unidades residenciales, acorde a la normativa vigente.
  - e) Uso de pesticidas biodegradables, sujeto a consulta a la Comisión de Medio Ambiente.
3. La Comunidad, mediante su Asamblea, podrá definir áreas especiales de conservación ambiental dentro de las áreas comunes, con extensión indefinida en el tiempo, las cuales tendrán la exención de:
- a) Loteo
  - b) Construcciones mayores
  - c) Actividades comerciales
  - d) Contaminación acústica
  - e) Cercanía a depósitos de basura
  - f) Residuos vegetales
  - g) Alteración de los cursos naturales de agua que converjan a dichas áreas especiales.

La Comunidad, a través del Directorio y la Administración, procurará delimitar estas áreas y mantener señaléticas informativas que indiquen su carácter especial y su debido cuidado.

La Asamblea así también tendrá la facultad de cancelar el carácter especial de dichas áreas, siendo el mecanismo de elección de estos lugares y así como su remoción, mediante Asamblea extraordinaria.

Las áreas que de acuerdo a los planos vigentes ya hayan sido declaradas como no construibles o áreas verdes, no podrán ser modificadas de manera alguna, salvo que se siga el procedimiento establecido para ello.

Art. 78 Energía, Impacto de Infraestructura y Contaminación.

La Comunidad, a través del Directorio y la Administración, procurará, dentro de lo posible:

- a) Implementar medidas de eficiencia energética conforme a la tecnología existente para los propósitos de iluminación de áreas comunes, uso de bombas de agua, movilidad y cualquier uso intensivo del recurso energético, priorizando siempre un consumo responsable y sustentable con el medio ambiente.
- b) Evitar el uso de grupos electrógenos, y fuentes calóricas provenientes de combustibles fósiles y vegetales, priorizando el uso de energías renovables de autogeneración en caso de factibilidad técnico-económica.
- c) Trabajos de construcción, mantenimiento y reparación en espacios comunes por parte de la Administración deberán ceñirse a la normativa ambiental comunal, regional y nacional respecto a sus emisiones de CO<sub>2</sub>, material particulado, residuos peligrosos, alteración de la fauna y biodiversidad, filtración de líquidos y cualquier otro impacto ambiental que significa alteración del entorno natural en que se emplaza la Comunidad, procurando siempre preferir las técnicas y tecnologías que minimicen los impactos anteriormente mencionados. Ref: Normativa Ambiental.
- d) Uso responsable del recurso hídrico.
- e) La realización de lo estipulado en a), b) y c) será conforme a una coherencia racional de los presupuestos económicos que maneje la Comunidad en cada periodo directivo, y estarán supeditados en su desarrollo y ajustes presupuestarios a la normativa general vigente.

Art. 79 Educación Ambiental. La Comisión procurará, dentro de lo posible, realizar campañas informativas respecto al patrimonio ambiental de la Comunidad y las buenas prácticas comunitarias respecto a los contenidos en estos estatutos y el respectivo reglamento relacionado con las materias contenidas en este capítulo.

Art. 80 Rol Social Ambiental de la Comunidad. A través del Directorio, procurará participar de las etapas e instancias de participación ciudadana en el ámbito regional y municipal, según la normativa vigente, sobre cambios normativos que potencialmente signifiquen un riesgo al patrimonio ambiental de la Comunidad y su entorno.

En caso de que la correcta participación en estas etapas requiera de apoyo profesional externo o estudios, su costo deberá ser cubierto por los fondos de la Comunidad.

Art. 81 Uso de recursos hídricos. Se deberán respetar los horarios establecidos para el riego de áreas verdes, preferiblemente en horas de la mañana o la tarde, para minimizar la evaporación.

Queda prohibido:

- El lavado de vehículos o fachadas con uso de agua indiscriminado.
- El uso de agua potable para riego cuando existan sistemas de aguas grises o recicladas disponibles.

## **TITULO XI**

### **DE LOS ANIMALES DOMESTICOS**

Art. 82 La Asociación a través de sus estatutos busca reconocer además su compromiso con la flora y fauna de la zona y por ende respeta la vida y bienestar de los animales silvestres y domesticados. En este orden es que se hace necesario establecer expresamente que será obligación de todos los comuneros y sus familias, además de los visitantes, a cualquier título, en la Comunidad Consistorial, respetar la Ley N° 21.020 sobre “Tenencia Responsable de Mascotas y Animales de Compañía” y sus modificaciones y muy especialmente la Ordenanza Municipal de la Comuna de El Tabo y sus modificaciones, la cual nos rige.

Serán responsables de los animales sus dueños y de acuerdo a la ordenanza municipal se presumirá que son dueños quienes alimenten de forma periódica a un animal, ya sea dentro o fuera de su propiedad.

Será obligación de los asociados informarse y cumplir respecto de la normativa vigente y la ordenanza municipal.

Art. 83 La Administración de la Comunidad deberá procurar que sus funcionarios no tengan perros a su cargo. Pero en caso de que así fuera, deberán cumplir las mismas obligaciones que propietarios o tenedores, debiendo hacerse cargo de su cuidado, manejo sanitario y alimentación. La Asociación, en caso de permitir que existan caninos a cargo o bajo el cuidado de su personal, será responsable por los actos de toda índole que estos provoquen. En caso de que los guardias hagan su ronda con alguno de estos animales, deberá hacerlo siempre sujeto a su correa. La administración deberá disponer en estos casos un lugar y espacio adecuados para el confinamiento y cuidado de los animales.

Art. 84 El incumplimiento de las obligaciones contenidas en este instrumento podrá ser sancionado de acuerdo a lo que regule la Asamblea a través de un reglamento, esto sin perjuicio de las eventuales sanciones que la autoridad pueda imponer a los infractores por acciones u omisiones que estén reguladas en leyes u ordenanzas.

## **TITULO XII**

### **DE LA CONSTRUCCIÓN Y MANTENCIÓN**

Art. 85 Los socios-comuneros deberán realizar los trabajos de construcción, ampliación, demolición y otros, en base a lo establecido por la normativa nacional vigente y el orden interno establecido en estos estatutos, reglamentos y acuerdos de Asamblea o Directorio al momento de realizar las obras, entre las que se encuentran a modo de ejemplo:

- Decreto 47, Ordenanza general de la ley general de urbanismo y construcciones.
- Ordenanza general de urbanismo y construcciones (OGUC).
- Plan regulador de la comuna del Tabo.
- Ordenanzas municipales relacionadas con vivienda y urbanismo.
- Otras regulaciones nuevas o transitorias que afecten los trabajos de construcción, ampliación, demolición u otros relacionados con viviendas de uso habitacional.

Los compromisos financieros que cada Comunero contraigan para la realización de las obras a ejecutar en su propiedad serán de la exclusiva responsabilidad de cada socio, no pudiendo comprometer como garantía los derechos que tengan en la Comunidad.

Aún cuando una obra tenga sus permisos al día, podrá ser denunciada por el Presidente del Directorio en caso de que la misma no cumpla o haya perdido las condiciones mínimas de seguridad, habitabilidad y salubridad o puedan ocasionar daños a terceros o a bienes comunes.

Todo trabajo que se realice en la propiedad debe realizarse sin ocasionar molestias a sus vecinos y no podrán ser ejecutados entre el 15 de diciembre y el 15 de marzo de cada año, tampoco durante vacaciones de invierno ni fines de semana largos, tampoco sábados desde las 14 horas, domingos ni festivos.

Sin perjuicio de lo señalado y para casos excepcionales, por urgencias que puedan ocasionar daño a las personas, estructura propia o bienes comunes, podrá el Directorio autorizar la realización de trabajos puntuales para sortear la situación de urgencia en estos periodos señalados como de abstención para realizar obras. Sin embargo, el trabajo permanente y final deberá ser dejado para los periodos habilitados para ello.

Art. 86 Los cierres perimetrales no deben tener más de 2 metros de altura para no alterar el paisaje. En caso de tratarse de cercos vivos deberá tener el propietario precaución de realizar las podas y mantenciones adecuadas a fin de evitar riesgos de plagas o incendios, asimismo debe procurar no ocasionar molestias a los vecinos en cuanto a mantener su altura controlada.

Art 87 Los árboles que se encuentran en terrenos de los asociados serán de su exclusiva responsabilidad. Será obligación del dueño del sitio mantenerlos a una altura adecuada y que no ocasione daños o molestias a los vecinos. Su poda debe ser periódica evitando así riesgos de incendios o plagas. En caso de poda o corte, debe el dueño retirar los residuos en un plazo no superior a 30 días. Tanto la poda como el retiro de maleza serán de su costo.

Art. 88 En caso de que se observe alguna especie dentro del sitio de un asociado que pueda revestir peligro para los vecinos o que afecte los bienes de terceros o de la Comunidad, como pueden ser cañerías o cercos eléctricos, será informado de esta situación por escrito. En caso de que el propietario no tome medidas dentro del plazo que se le hubiese indicado en la comunicación ni pida prórroga para efectuar los trabajos, podrá el Directorio, ordenar los trabajos de poda o retiro de residuos y contratar a quien estime conveniente, debiendo posteriormente de manera respaldada, agregar estos costos a los gastos comunes del propietario del mes siguiente al que la Asociación debió pagar estos montos. Para todos los efectos este monto será tratado como si fuera gasto común extraordinario respecto del asociado obligado a su pago.

Art. 89 Cada propietario debe velar por la mantención de su sitio, manteniéndolo desmalezado y podado. A su vez deberá procurar el orden y limpieza de su sitio y entorno, sin perjuicio de la responsabilidad que le cabe a la Asociación en la mantención de los espacios comunes. Cada propietario deberá además hacerse cargo del control de plagas que pudiere tener en su inmueble.

Art. 90 Tanto la limpieza de techos y canaletas serán de responsabilidad de cada comunero. Asimismo, deberá procurar mantener limpias y despejadas las caídas y cursos de agua naturales de la Comunidad.

Art. 91 Todo implemento destinado a disminuir velocidad, tales como lomos de toro, barreras u otros, solo podrán ser instalados por el Directorio.

### **TITULO XIII**

#### **DE LAS DECISIONES VINCULANTES**

Art. 92 Sin perjuicio de las normas contenidas en estos estatutos, los socios comuneros se registrarán por los acuerdos del Directorio y la Asamblea. Estos acuerdos deberán plasmarse en las respectivas actas y fijar la fecha en que dichas normas o instrucciones comenzarán a regir. Si nada se dice, se entiende que comienzan a regir desde la fecha en que se emita la respectiva acta. Dicha acta deberá ser remitida a los socios comuneros, publicada en el sitio web oficial y en un lugar visible de la Comunidad.

Art. 93 Igualmente, todos aquellos a los que vinculen estos estatutos, deberán cumplir las normas reguladas en reglamentos emitidos por la Comunidad. Estos pueden ser impulsados por la directiva, por las comisiones de trabajo o por un número no inferior a 20 socios comuneros y deberán ser votadas en Asamblea. Todo reglamento puede traer, en caso de incumplimiento, sanciones, las que no pueden ser mayores a las establecidas en estos estatutos.

## TITULO XIV

### DE LAS SANCIONES

Art. 94 En caso de incumplimiento de las normas aquí contenidas, el Directorio tendrá la facultad de poder aplicar alguna de las sanciones establecidas en el artículo siguiente, debiendo tomar en consideración la gravedad de los hechos, reincidencia y reparación de la infracción.

Art. 95 Las sanciones a aplicar pueden ser del siguiente orden:

- a) Obligación de ofrecer disculpas a la persona afectada o a la Comunidad.
- b) Amonestación verbal.
- c) Amonestación escrita.
- d) Multa, que en todo caso no podrá exceder del 25% del gasto común anual correspondiente a 1 unidad.
- e) Obligación de realizar alguna acción relacionada con lo denunciado, para lo cual la resolución establecerá un plazo para ello. En caso de que no lo haga, podrá hacerlo la Administración, a costo del obligado y los costos se verán reflejados en su gasto común, debiendo pagarse en conjunto, con el vencimiento al mes en que se informe el monto.
- f) Imposibilidad de acceder a cargos de elección dentro de la Comunidad por las próximas 2 elecciones siguientes.

Art. 96 En caso de que el infractor sea miembro del Directorio electo, saliente o en ejercicio, según sea el caso o de las distintas comisiones formales o de hecho que funcionen al alero o dentro de la Asociación, será la Comisión de Ética la encargada de conocer de los hechos.

## TITULO XV

### NORMAS TRANSITORIAS

Art. Transitorio 1. Todas las normas de estos estatutos comenzarán a regir desde la aprobación de los mismos en la Asamblea respectiva y no tendrán efecto retroactivo, salvo que así se haya señalado expresamente.

Todo lo que se haya obrado y aprobado, tanto por el Directorio como por la Asamblea General de Socios, con anterioridad a la entrada en vigencia de estos Estatutos mantienen su vigencia.

Art. Transitorio 2. Atendido a que el artículo 7 establece expresamente que el domicilio de la Sociedad estará ubicado en la Comuna de El Tabo y en virtud del acuerdo de Asamblea que así lo ordenó, se deja expresa constancia que la oficina que está actualmente en operaciones en la Comuna de Santiago, seguirá funcionando de manera transitoria y con plena validez, en tanto se produzca su traslado definitivo, pudiendo entonces, para todos los efectos legales, funcionar válidamente en ambos domicilios.

Art. Transitorio 3. Los socios deberán actualizar en un plazo de 6 meses sus datos de contacto ante la Sociedad, entregando domicilio, teléfono y correo electrónico. En caso de no hacerlo, se entenderá válida toda citación o notificación por el solo hecho de que sea entregada en la propiedad que posea en la Comunidad.

Art. Transitorio 4. Todo sitio deberá estar debidamente cercado y cumplir con los estándares que se establecen en estos estatutos y en los reglamentos, para ello todo inmueble tendrá un plazo de 3 años desde la entrada en vigencia de estos estatutos para cercar o modificar sus cercos, a su costo a fin de cumplir con las normas que al respecto se han establecido.

Art. Transitorio 5. Las modificaciones de estatutos sólo podrán realizarse mediante Asamblea Extraordinaria convocada especialmente al efecto. La solicitud de modificación deberá ser realizada por petición de un mínimo del 10% de los socios habilitados y/o por el Directorio.