Estimadas y estimados vecinos,

Junto con saludar, y antes de todo, dejo por escrito que en ningún caso el objetivo es objetar o criticar la gestión del Comité de Administración, de hecho, los he mantenido informado de esta situación y tampoco promuevo el no compartir los espacios comunes con los residentes del nuevo condominio entregado. Para ser sincero, el proyecto “Mirador El Yeco” es bastante bonito al menos como “concepto”.

En lo personal, arrastro una muy mala experiencia con la inmobiliaria Algarrobo, que desarrolló el proyecto “Costa Algarrobo Norte” que realizó de pésima manera las servidumbres y permisos de cada uno de los condominios que componen el proyecto, lo que a diez años de la entrega del primer departamento, se esté gestando un juicio contra la inmobiliaria y la enemistad con los residentes de cada uno de los condominios. Situación por la cual vendí en su momento y decidí comprar en nuestro condominio.

Con ese antecedente y experiencia, previo a la firma de escritura recibí el borrador (al igual que cada uno de ustedes) y me quedé tranquilo al cerciorarme que el dominio de la infraestructura pertenece en un 100% al “Condominio Mirador el Yeco Lote 1” que se compone por los 108 departamentos compuestos desde la Torre A, B, C, D, E, F y G (puede validarse en la imagen inferior, en la zona oscurecida y con la leyenda “Proyecto 100% vendido”:

Fuente imagen: página web inmobiliaria, capturada 08/03/2024.

URL: https://www.cfl.cl/departamentos-algarrobo-mirador-el-yeco

Para validar eso, en sus escrituras, les comparto imagen de lo que es mi escritura y que entiendo en las de ustedes debería ser similar:

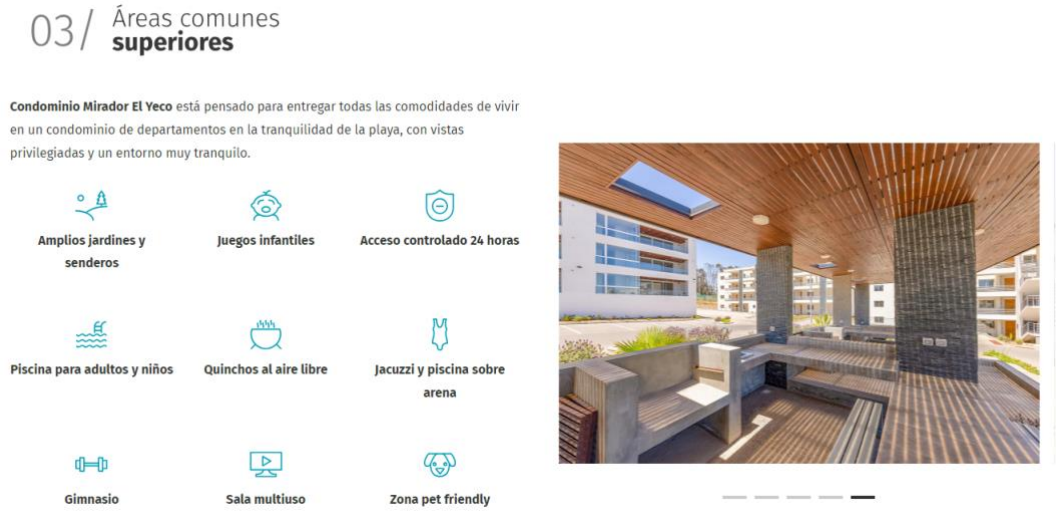
cuatrocientos diez guión uno de la Comuna de Algarrobo.- **TRES) ANTECEDENTES DEL PROYECTO "CONDOMINIO MIRADOR EL YECO, LOTE UNO"**.- Sobre el **Lote Uno**, singularizado precedentemente, **SOCIEDAD INMOBILIARIA ALTOS DE MIRASOL LIMITADA** ha encargado la construcción de un Conjunto Habitacional denominado "**CONDOMINIO MIRADOR EL YECO, LOTE UNO"**, compuesto de siete módulos o torres de cuatro pisos cada una, estacionamientos, un Club House, Piscina y una Portería, ubicado en Camino Público a El Yeco número dos mil ciento uno, Sector Hijuela Las Barrancas, comuna de Algarrobo, Región de Valparaíso, acogido a los

Fuente imagen: extracto escritura Departamento A 101.

Este punto es muy importante, ya que el dominio o dueños de la infraestructura (estacionamientos de visita, Club House, Piscina y portería) le corresponde **únicamente a los 108 departamentos del "Condominio Mirador El Yeco Lote 1"**. Con esa información antes descrita y legalizada, hice la compra del departamento. En paralelo, deberían tener en su poder el "Reglamento de Copropiedad", fechado el 20 de abril de 2020 y posiblemente otro documento llamado "Complemento reglamento de copropiedad", fechado 17 de junio de 2021. Este último documento en mi caso, no lo recibí formalmente por parte de la inmobiliaria (ambos documentos los dejo disponible para su análisis). Mi objeción principal radica en el documento rotulado como complemento, donde arbitrariamente la inmobiliaria dispone que la infraestructura puede ser utilizada por los propietarios del lote 1 y lote 2; sin embargo la ley de copropiedad vigente en esos momentos como la actual indica que claramente cualquier modificación al reglamento de copropiedad debe ser autorizada por la **asamblea de copropietarios** (falta u omisión de la inmobiliaria), como también el reglamento de copropiedad no se encuentra validado o autorizado por la asamblea (falta u omisión).

Siempre tuve en conocimiento que con el nuevo condominio se tiene una servidumbre que nos permite transitar por los espacios comunes de cada condominio libremente y supuse (inocentemente) que ellos tendrían su propia infraestructura común (sus quinchos, su gimnasio, etc.) y quienes asistieron en el verano de 2024 a su departamento pudieron ver que el gimnasio finalmente estuvo colapsado al igual que la piscina.

¿Que implicancias o problemas tiene lo que planteo?, desde mi perspectiva muchas y negativas, debido a que desde fines del año 2023 se comenzó a entregar los departamentos del lote 2 (que es otro condominio), desconozco si los nuevos propietarios están en conocimiento que la infraestructura no les pertenece y su uso está sujeto a que sólo si el lote 1 lo autoriza, sin embargo, en la página web de la inmobiliaria, pueden ver que la venta de nuevos departamentos ofrecen nuestra infraestructura, lo pueden validar en la imagen siguiente:



Fuente imagen: página web inmobiliaria, capturada 08/03/2024.

URL: https://www.cfl.cl/departamentos-algarrobo-mirador-el-yeco

Lo que genera las siguientes dudas y problemas que ya se están presentando:

- ¿Por qué se ofrece nuestra infraestructura para los nuevos propietarios del Condominio emplazado en el lote 2?
- ¿Los nuevos compradores del lote 2, estarán en conocimiento que el uso de la infraestructura (quinchos, sala multiuso, gimnasio, etc.) está sujeta a la voluntad de la asamblea de los propietarios del lote 1?
- A futuro, cuando se terminen las garantías legales y la inmobiliaria se retire; se deba reparar la piscina, cambiar techos del sector quinchos, reparaciones de alto valor, etc. Legalmente los responsables de la reparación son los dueños, no hay documento legal que avale que esto deba ser reparado tanto por los dueños como los que lo usan.
- Actualmente los nuevos vecinos están usando la infraestructura (portería como control de acceso, gimnasio, quinchos) con la venia de la inmobiliaria, sin la autorización de los propietarios del lote 1.
- Aumentó el gasto común en energía eléctrica, obviamente por el ingreso del nuevo condominio, situación que no debió ocurrir, ya que el consumo eléctrico del nuevo condominio debe ser totalmente independiente al nuestro (debe tener su propio medidor, independientemente que la inmobiliaria realice un “aporte” para costear la diferencia), además no se logra validar quien autorizó la intervención eléctrica del lote 1 para energizar los espacios comunes del lote 2.
- Los guardias fueron contratados por nuestro condominio, son empleados del condominio lote 1 y dejaron de ser una empresa de servicio externa (lo que generó un ahorro significativo por parte del comité), sin embargo, están prestando servicios al lote 2, independientemente que nuevamente la inmobiliaria realice un “aporte”; acá no sólo es materia que el aporte no es proporcional; sino que los empleados del condominio lote 1 están dando un servicio a un sector que no les corresponde. Tenemos responsabilidad sobre esos trabajadores y si bien solicité copia de contrato

de los trabajadores para revisar (al momento de redactar esto, no lo he recibido) es anacrónico por un lado que den servicio que no les corresponde.

- En lo personal y entiendo que también es el sentir de algunos vecinos con los que he conversado este tema, hay una vulneración sobre los derechos de propiedad.

Vecinos, no se trata de querer dividir los condominios, levanto esto, para que se ordene y que la convivencia de ambos condominios sea sana y en el futuro no se presenten problemas. Estamos heredando problemas de una mala gestión de la inmobiliaria. Nosotros no podemos compensar o subvencionar los problemas de la inmobiliaria, como tampoco, los nuevos copropietarios del lote 2 pueden estar sujetos a estos inconvenientes.

Es un momento claramente de negociación, la infraestructura actual, como está, no soportará cuando los dos condominios estén completamente entregados. La inmobiliaria debe solucionar la infraestructura para los vecinos del lote 2 (que no es nuestro tema) y además si la inmobiliaria desea negociar con el lote 1, es de conocimiento que no se cuentan con canchas ni lugar de esparcimiento deportivo para los niños.

Según consultas realizadas al administrador, próximamente deberíamos tener una asamblea y es importante que la comunidad esté informada, con la finalidad que no se cometan errores en validar documentos que no correspondan, que el quórum sea legal. Por mi parte estoy a su disposición para consultas a los temas que planteo; como redacté en un principio, problemas que no se relacionan con la gestión del comité de administración.

Atte.,

Rafael Reyes

Copropietario Depto A-101

rafael@reyessalazar.cl