

DIGITALIZADA



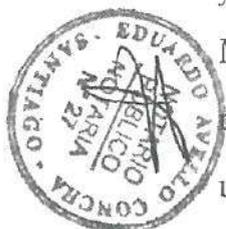
REPERTORIO: 29.559-2.016
O.T. 1.007.780

REGLAMENTO COPROPIEDAD

"CONDominio NOW"

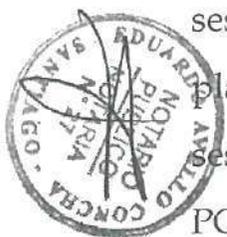


En Santiago de Chile, a treinta de Septiembre de dos mil dieciséis, ante mí, **EDUARDO AVELLO CONCHA**, Abogado, Notario Público Titular de la Vigésimo Séptima Notaría de Santiago, con oficio en calle Orrego Luco cero ciento cincuenta y tres, comuna de Providencia, comparece: **INMOBILIARIA NOW S.A.**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones doscientos diez mil doscientos setenta y ocho guión uno, representada por don **Carlos Patricio Muller Molina**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones doscientos cincuenta y nueve mil trescientos noventa y cinco guión dos, y por don **Alberto Vilaplana Barberis**, chileno, divorciado, administrador de empresas, cédula nacional de identidad nueve millones quinientos ochenta y siete mil quinientos veintiocho guión nueve, todos domiciliados en Avenida Apoquindo número siete mil novecientos treinta y cinco, Piso Seis Edificio A, Comuna de Las Condes, Santiago; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas



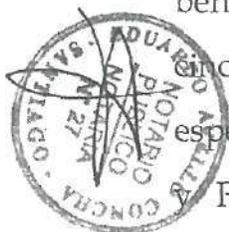
y exponen: **PRIMERO: ANTECEDENTES: UNO:** Por escritura pública de fecha treinta y uno de agosto de dos mil once, otorgada en la Notaria de esta ciudad de don Andrés Rubio Flores, **INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.** adquirió por compra a la sociedad **COMPAÑIA DE INVERSIONES PEDRO DE VALDIVIA S.A.**, la propiedad ubicada en calle Los Conquistadores número mil setecientos veintiséis que corresponde al ~~sub-lote o sitio B dos~~, del plano respectivo, Comuna de Providencia, Región Metropolitana, que según sus títulos deslinda: Norte, en sesenta y cuatro metros diez centímetros, con línea de cierre con frente a la calle de tránsito local interior, trazada en el mismo plano, bandejón de por medio con la Avenida Comodoro Merino Benítez; Sur, en ochenta y tres metros quince centímetros, con línea de cierre con frente a la calle de tránsito local interior, trazada en el mismo plano, bandejón de por medio con Avenida Los Conquistadores; Oriente, en ciento treinta y siete metros noventa centímetros con línea de cierre a la calle que separa el lote B, del lote A, propiedad de la Sociedad Inmobiliaria San Cristóbal S.A.; Poniente, en noventa y siete metros con sublote B uno. El título de dominio se inscribió a fojas cincuenta y nueve mil diecinueve número ochenta y nueve mil doscientos sesenta y dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil once. Por Resolución de Aprobación de Subdivisión número treinta y tres/doce, de fecha siete de septiembre de dos mil doce de la Dirección

de Obras de la I. Municipalidad de Providencia, se aprobó la subdivisión del predio antes singularizado dando origen a dos lotes denominados Lote Uno y Lote Dos. El plano de subdivisión y la resolución mencionada se archivaron en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y siete mil seiscientos veinticinco con fecha ocho de octubre del año dos mil doce.- Conforme al plano de subdivisión antes señalados los deslindes especiales del Lote Resultante Uno de la subdivisión, son los siguientes: AL NORTE: En Tramo A -D de sesenta y cuatro coma diez metros, con Avenida del Cerro, AL SUR: En Tramo F-G de sesenta y seis coma doce metros con Lote Resultante Dos del plano; AL ORIENTE: en tramo D-G de cincuenta y uno coma sesenta y cinco metros con calle Josefina Edwards; y AL PONIENTE, en tramo A-F de treinta coma sesenta y seis metros con sub lote B uno, con una superficie aproximada de dos mil seiscientos veinticuatro coma veintisiete metros cuadrados.- Se deja constancia que en Resolución número treinta y tres /doce antes citada, se autorizó la enajenación de los lotes resultantes de la subdivisión. DOS: Con fecha ocho de noviembre de dos mil doce la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Providencia Otorgó el **Permiso de Edificación número treinta y tres /doce**, permiso acogido a condición de conjunto armónico, para la construcción de dos edificios, uno destinado a habitación para ser construido en el Lote Uno, y el segundo edificio destinado a oficinas, para ser construido en el



Lote Dos, resultantes de la subdivisión del Lote B dos señalada en anteriormente.- **TRES:** Mediante escritura pública de fecha treinta y uno de octubre de dos mil doce, otorgada en la Notaría Pública de Santiago de don Eduardo Avello Concha, INMOBILIARIA NOW S.A., adquirió por compra a INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A. el Lote uno, del plano de subdivisión archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y siete mil seiscientos veinticinco con fecha ocho de octubre del año dos mil doce, singularizado en el número Uno anterior, inscribiéndose el dominio a su nombre a fojas ochenta y un mil quinientos cuarenta y dos, número ciento veinticuatro mil cincuenta y ocho, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil doce. De esta forma, INMOBILIARIA NOW S.A., se encuentra construyendo en el lote Uno referido, un edificio en adelante denominado indistintamente como Edificio Now o Edificio Uno; a su vez, INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A. está construyendo en el Lote Dos, un edificio de Oficinas, en adelante denominado indistintamente como el "Edificio Dos", o "Edificio Nueva Santa María", ambos edificios amparados en el permiso de edificación número treinta y tres /doce, antes citado, acogido a condición de conjunto armónico, el cual se modificó por Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación, Número ciento treinta y seis guión A/dieciséis de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciséis de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Providencia.- **CUATRO:** El edificio que está

construyendo **Inmobiliaria Now S.A.**, en el lote Uno, se denominará **"EDIFICIO NOW"**, y será de treinta y uno pisos y cubierta que contempla terraza, salas de máquinas y quinchos, con ocho subterráneos, y estará compuesto de departamentos habitacionales, estacionamientos de vehículos, bodegas y diversas instalaciones comunes como piscina, salas de multiuso, sala de lavandería y otros, existiendo conjuntos formados por un estacionamiento y una bodega o dos estacionamientos y una bodega, conjuntos que tienen un sólo rol de avalúo. El Edificio Now se acogerá a las normas de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, constituyendo un condominio Tipo A y a los beneficios del D.F.L. número dos del año mil novecientos



veinte y nueve y se construye de acuerdo a los planos y especificaciones elaboradas por los arquitectos Francisco Armstrong Pastor Silva, de la empresa Armstrong y Silva. **CINCO:**

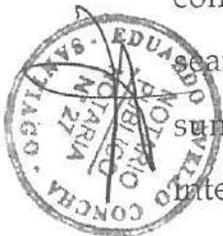
TRANSACCIÓN CON COMUNIDAD DE LATORRE SANTA MARIA, LOS CONQUISTADORES NÚMERO 1700 Y

SERVIDUMBRES: Se deja expresa constancia que existe una transacción, entre Inmobiliaria Now S.A., Inmobiliaria Nueva Santa María S.A, y la Comunidad Torre Santa María, celebrada por escritura pública de fecha ocho de julio de dos mil trece, Repertorio número quince mil novecientos treinta y tres /dos mil trece, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha. En virtud de dicha transacción, se establecieron las obligaciones y servidumbres a favor de la Comunidad Torre Santa María y servidumbres entre los lotes Uno y Dos, que se indican más adelante, las cuales se reconocen, además, en este



reglamento de Copropiedad y se entenderán conocidas y aceptadas por cada adquirente de las unidades del Edificio Now, al suscribir las respectivas escrituras públicas de compraventa.- **CINCO-UNO.**- Por escritura de fecha ocho de julio de dos mil trece, Repertorio número quince mil novecientos treinta y seis / dos mil trece, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, se constituyeron por Inmobiliaria Now S.A., las siguientes servidumbres sobre el Lote Uno, como predio Sirviente a favor de las unidades vendibles de la Torre Santa María, como predios dominantes: a) Una servidumbre de tránsito peatonal o de paso de personas, amplia, aparente, perpetua, irrevocable, de ejercicio permanente y continuo y a título gratuito, que se ejercerá sobre toda la franja de color amarillo trazada en el plano denominado **"Servidumbre Peatonal Torre Santa María - Lote: 1"**, según las especificaciones en el plano protocolizado con fecha ocho de julio de dos mil trece, bajo el número doscientos cincuenta y seis guión B, en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha. Esta servidumbre se constituyó con el objeto de permitir el ingreso y/o salida de todo propietario, copropietario, ocupante y usuarios, a cualquier título, del Predio Dominante, sus familiares, dependientes, empleados, personal relacionado y visitas, sin limitación alguna, desde y hacia el Predio Dominante. **CINCO-DOS.- SERVIDUMBRE DE INSTALACIONES SERVICIOS BÁSICOS:** Una servidumbre de tránsito peatonal y vehicular, perpetua, irrevocable, inaparente, de ejercicio discontinuo y a título gratuito, que se ejercerá sobre toda la franja de color magenta trazada en el plano denominado

“**Servidumbre Instalaciones Servicios Básicos**”, que se podrá ejercer en los sectores no edificados del Predio Sirviente y que corresponde a las áreas ubicadas entre el deslinde exterior de los estacionamientos situados en el interior del Predio Sirviente y la línea del límite de la propiedad, según las especificaciones que se contienen en el mencionado plano protocolizado con fecha ocho de julio de dos mil trece, bajo el número doscientos cincuenta y seis guión B, en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha .- Esta servidumbre se constituyó con el objeto de permitir la circulación hacia y hasta las instalaciones subterráneas o superficiales, construidas actualmente o que se construyan en el futuro, de todas las redes de servicios básicos domiciliarios, tales como agua, electricidad, gas, telefonía, internet o cualquier otro, sean de propiedad del Predio Dominante o de privados que suministren dichos servicios al Predio Dominante, apostadas al interior del Predio Sirviente. **CINCO-TRES.- SERVIDUMBRE**



ACCESO VEHICULAR LOTE UNO: Una servidumbre negativa de ocupación del suelo, aparente, perpetua, irrevocable, de ejercicio continuo y a título gratuito, en virtud de la cual desde el borde del Predio Sirviente que deslinda con Avenida El Cerro, por la rampa de seis coma cincuenta metros de ancho que se construirá en el futuro en el Edificio Now o Uno, según su Permiso de Edificación, sólo se permitirá la salida de los vehículos motorizados de los copropietarios del Predio Sirviente, sus ocupantes, familiares, empleados, dependientes, personal relacionado o visitas. **CINCO - CUATRO.-** En la transacción antes citada, se establece que el acceso vehicular al Condominio Now, es por calle Josefina



Edwards, por acceso vehicular del Edificio de Oficinas o Edificio Dos, que se construye en el lote Dos, hasta el segundo subterráneo del Condominio Now, por lo cual se constituyó servidumbre de tránsito por Inmobiliaria Nueva Santa María S.A., a favor del Lote Uno, mediante escritura de fecha ocho de julio de dos mil trece, Repertorio número quince mil novecientos treinta y cinco / dos mil trece, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, que se ejercerá sobre el acceso vehicular de dicho edificio por calle Josefina Edwards, hasta empalmar con las vías subterráneas del *Edificio Now*, que se indica en planos protocolizados con fecha ocho de julio de dos mil trece, bajo el número doscientos cincuenta y seis guión A, en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha. Se deja constancia, que mediante escritura pública otorgada con fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, Inmobiliaria Nueva Santa María S.A., constituyó una nueva servidumbre, que se indica en el número OCHO-UNO de esta cláusula, precisando el acceso vehicular al edificio Now o Edificio Uno.- **SEIS: SUBTERRÁNEO MENOS OCHO:** En relación al Subterráneo menos ocho del Edificio Now, se deja expresa constancia de lo siguiente: SEIS.UNO.- Los estacionamientos contemplados en dicho subterráneo, todos los cuales exceden del número de estacionamientos mínimo exigido por norma, podrán ser enajenados tanto a propietarios de departamentos del Edificio Now como a terceros no adquirentes de departamentos de dicho Edificio. Por ejemplo, se podrán vender a adquirentes de oficinas del Edificio de Oficinas "Edificio Nueva Santa María", que

Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A., está construyendo en el lote Dos. SEIS-DOS.- El acceso vehicular y peatonal a este subterráneo será por los subterráneos del edificio de oficinas, "Edificio Nueva Santa María", en virtud de servidumbre constituida por Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A., mediante escritura pública otorgada con fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, que se indica en el número Ocho-Dos siguiente; SEIS-TRES. Los adquirentes de estos estacionamientos, serán comuneros en consecuencia del Edificio Now, como dueños de estacionamientos, debiendo concurrir al pago de gastos comunes de la comunidad del Edificio Now, en la proporción que se determine en el Reglamento de Copropiedad. Por otra parte, estos comuneros, en caso de ser dueños sólo de estacionamientos de este subterráneo, no tendrán derecho a utilizar ni circular por las instalaciones comunes del Edificio Now, como salas de uso múltiples, piscinas y otros similares, cuyo uso será exclusivo para los dueños u ocupantes de departamentos del Edificio Now. En todo caso, estos comuneros podrán utilizar las vías de escape según se indica en número siguiente.- SEIS-CUATRO.- No obstante lo indicado en los números anteriores, los dueños y ocupantes de estacionamientos de este subterráneo, tendrán acceso a escalera de escape, desde este subterráneo, hasta el primer piso con el sólo objeto de salir del edificio y quedando prohibido circular por cualquier otro sector del edificio o espacios comunes del mismo.- SEIS-CINCO.- En este subterráneo se contemplan bodegas, ubicadas en un sector delimitado y separado del resto del subterráneo, y que tendrán



acceso sólo por ascensores y escalas del Edificio Now, es decir, no se podrá acceder a ellas por medio de vehículos.- **SIETE: SERVIDUMBRES USO PÚBLICO Y OFERTA DE CESIÓN GRATUITA DE SECTORES QUE SE INDICAN: SIETE-UNO:** Se deja constancia que mediante escritura pública de fecha treinta de julio de dos mil quince, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Gomila Gatica, Repertorio número ocho mil tres guión dos mil quince, Inmobiliaria Now S.A., constituyó servidumbre de tránsito peatonal, sobre el Lote Uno, que tiene el carácter de predio Sirviente, en los sectores correspondientes a aceras, y vehicular, en los sectores correspondientes a calzadas, de carácter voluntaria, perpetua, gratuita e irrevocable, a favor de la Municipalidad de Providencia, la que fue aceptada a través de su Alcaldesa doña **María Josefa Errázuriz Guilisasti**, sobre la faja de terreno ubicada dentro del Lote Uno, faja que se encuentra graficada en el "Plano de Servidumbre", que se protocolizó con fecha treinta de julio de dos mil quince, en la Notaría de Santiago de don **Cosme Gomila Gatica**, bajo el mismo Repertorio. La servidumbre se inscribió a fojas cuarenta y seis mil doscientos cuarenta y ocho número cincuenta y tres mil doscientos noventa y nueve en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año dos mil quince.- El área de servidumbre tiene una superficie total de quinientos setenta y tres, metros cuadrados.- **SIETE-DOS:** La constituyente se obligó a mantener permanentemente abierto al uso público el paso por la franja de servidumbre y a no instalar ningún tipo de bien mueble y/o construcciones que alteren dicho tránsito, sin el

previo consentimiento de la Municipalidad de Providencia.-
SIETE-TRES: Teniendo en cuenta que esta servidumbre está destinada a beneficiar a la comunidad en general, mejorando los perfiles de las calles El Cerro y Josefina Edwards, la responsabilidad de cuidar, mantener y conservar en buen estado las obras viales y peatonales ejecutadas en la faja de la referida servidumbre, así como la de señalar e informar oportunamente a la comunidad del mal estado de aquellas o de las reparaciones de las que fueren objeto, recaerá en la Municipalidad de Providencia, quien asumirá dicha responsabilidad, una vez que las obras de mejoramiento, hayan sido ejecutadas por la constituyente y recibidas por las Municipalidad o por el Servicio de Vivienda y Urbanización. **SIETE-CUATRO:** Solo una vez recepcionados tanto el Edificio Now que se construye en el Lote Uno, como el Edificio de Oficinas denominado "Edificio Nueva Santa María", que se construye en el Lote dos, se hará una oferta irrevocable de cesión gratuita a la Municipalidad de todos los sectores de uso público indicados, renunciando desde ya a toda indemnización. **SIETE-CINCO:** Se establece en este Reglamento de Copropiedad, la obligación de la Comunidad de respetar esta servidumbre y la obligación de materializar la cesión gratuita de estos sectores, cuando sea requerida por la Municipalidad, después de recibidos municipalmente tanto el propio Edificio Now, como el "Edificio Nueva Santa María".-
OCHO. Servidumbres constituidas por Inmobiliaria Nueva Santa Maria S.A. sobre Lote Dos a favor del Lote Uno.-
Mediante escritura pública de fecha veintinueve de agosto de



dos mil dieciséis otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, Inmobiliaria Nueva Santa María S.A. constituyó las siguientes servidumbres: OCHO-UNO: Para precisar ingreso vehicular a Edificio Now , Inmobiliaria Nueva Santa María S.A., en su calidad de propietaria del lote Dos, Predio Sirviente, constituyó a favor del Lote Uno, Predio Dominante una servidumbre voluntaria de tránsito amplia, gratuita, aparente y perpetua, de ejercicio permanente, que se ejercerá sobre la vialidad interior del "Edificio Nueva Santa María" que se encuentra construyendo Inmobiliaria Nueva Santa María S.A. en el Predio Sirviente, es decir sobre el Lote Dos, en particular desde el acceso vehicular a dicho edificio que se ubicará con frente a calle Josefina Edwards de Ferrari, por rampa Uno desde línea de edificación, hasta empalmar con la vías de circulación del Segundo subterráneo del Edificio Uno o Edificio Now, dejándose constancia que desde el segundo subterráneo del Edificio Now, se accede desde el primer subterráneo hasta el séptimo subterráneo del Edificio Now. Tal franja de servidumbre, en adelante la "Franja de Servidumbre número uno", está señalada en plano de servidumbres, compuesto de seis láminas, que se protocolizó con fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis bajo el número seiscientos cincuenta y siete en esta Notaría.- Se establece que la vía de circulación vehicular desde la rampa Uno hasta el empalme con el Segundo subterráneo del edificio Now, objeto de la servidumbre, será de uso exclusivo de los ocupantes a cualquier título del Edificio Now.- El objeto de esta servidumbre, es permitir que los futuros copropietarios,

arrendatarios y usuarios a cualquier título de los departamentos o demás unidades de dominio exclusivo que conformarán el Edificio Now que se está construyendo en el Predio Dominante, sus dependientes, empleados, contratistas, subcontratistas y visitas, puedan hacer ingreso vehicular al Edificio Now, por la rampa Uno a través de la Franja de Servidumbre del Predio Sirviente especialmente dispuesta para tal efecto, graficada en plano indicado en número anterior, mediante vehículos de tracción motorizada de tamaño pequeño y mediano. En consecuencia, la Franja de Servidumbre que grava al Predio Sirviente podrá ser utilizada con el fin único y exclusivo que las personas antes indicadas puedan ingresar a través de ella al Edificio Uno o Edificio Now que se construye actualmente en el Predio Dominante, y no para que dichas personas puedan salir de este último predio a través del Edificio dos que Nueva Santa María se encuentra construyendo en el Predio Sirviente. Se establece que será de cargo de los propietarios del predio dominante, a futuro la Comunidad del Edificio Now, la mantención de la franja de servidumbre, considerando para ello que tal franja será de uso exclusivo de los ocupantes y usuarios a cualquier título del Edificio Now.- **OCHO-DOS:** Inmobiliaria Nueva Santa María S.A., en su calidad de propietaria del Lote Dos, Predio Sirviente, constituyó a favor del lote Uno, Edificio Now, Predio Dominante, una servidumbre voluntaria de tránsito vehicular amplia, gratuita, aparente y perpetua, de ejercicio permanente, que se ejercerá sobre la vialidad interior del Edificio dos o "Edificio Nueva Santa María" que se encuentra construyendo Inmobiliaria Nueva Santa María S.A. en el



Predio Sirviente, desde el acceso vehicular a dicho edificio que se ubicará con frente a calle Josefina Edwards de Ferrari, por rampa Dos, desde línea de edificación, hasta el Séptimo subterráneo del Edificio Dos, hasta empalmar con la vías de circulación del Octavo subterráneo del Edificio Now o Edificio uno, que coinciden.- Tal franja de servidumbre, en adelante la "Franja de Servidumbre número dos", está señalada en las seis láminas del plano de servidumbres antes indicado. El objeto de esta servidumbre, es permitir que los futuros copropietarios y usuarios a cualquier título de los estacionamientos ubicados en el subterráneo menos ocho del edificio Uno o Edificio Now, puedan hacer ingreso vehicular al Octavo subterráneo de dicho Edificio, a través de las vías de circulación vehicular del Edificio Dos, desde el acceso de la calle por rampa Dos, hasta dicho subterráneo. Se deja constancia que el Octavo subterráneo del edificio Now, no tendrá conexión vehicular con las vías de circulación vehicular de los demás subterráneos del edificio Uno o Edificio Now, siendo por tanto la única forma de acceder en vehículos, por medio de la servidumbre que se constituye en esta cláusula. OCHO-TRES: Inmobiliaria Nueva Santa María S.A., en su calidad de propietaria del lote Dos, Predio Sirviente, constituyó a favor del Lote Uno, Predio Dominante, una servidumbre voluntaria de tránsito peatonal amplia, gratuita, aparente y perpetua, de ejercicio permanente, que se ejercerá sobre las vías de circulación peatonal del Edificio Dos o "Edificio Nueva Santa María" que se encuentra construyendo Inmobiliaria Nueva Santa María S.A. en el Lote Dos, Predio Sirviente, desde los estacionamientos del Octavo subterráneo del Edificio Now, hasta

los ascensores y escala que lleva al lobby del edificio Nueva Santa María, quedando facultados los ocupantes de dichos estacionamientos, al uso de los ascensores y escalas, hasta el lobby del edificio Nueva Santa María.- La servidumbre, está señalada en láminas dos, tres y seis del plano de servidumbres ya mencionado. El objeto de esta servidumbre, es permitir que los futuros copropietarios y usuarios a cualquier título de los estacionamientos ubicados en el Octavo subterráneo del Edificio Uno o Now, puedan acceder a las escalas y ascensores ubicados en el séptimo subterráneo del Edificio Nueva Santa Maria a través de las vías de circulación peatonal del Edificio Nueva Santa María, quedando facultados para hacer uso de dichos ascensores y escalas, para acceder al lobby del edificio Nueva Santa María y viceversa y desde este lobby circular conectarse hacia el exterior del predio, hacia la Torre Santa Maria y/o hacia el Edificio Now. Se deja expresa constancia que no se considerarán como usuarios de la presente servidumbre el personal administrativo y de aseo del Edificio Uno o Now, en consecuencia ellos no podrán acceder a las escalas y ascensores ubicados en el séptimo subterráneo del Edificio Nueva Santa Maria a través de las vías de circulación peatonal del Edificio Nueva Santa Maria. Las servidumbres antes indicadas se inscribieron a fojas cuarenta y siete mil veintiuno número cincuenta y dos mil quinientos uno, a fojas cuarenta y siete mil veintidós número cincuenta y dos mil quinientos dos y a fojas cuarenta y siete mil veintitrés número cincuenta y dos mil quinientos tres, todas en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil dieciséis.- NUEVE:



MANDATOS: En virtud que el Proyecto se encuentra acogido a la norma de Conjunto Armónico, de conformidad con lo indicado en el artículo dos punto seis punto cuatro y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, éste podrá sufrir modificaciones, razón por la cual los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, meros tenedores u ocupantes de cualquier naturaleza de las unidades de cualquiera del Edificio Now, autorizan desde ya para realizar todas las modificaciones del permiso de edificación en cuanto a diseño, arquitectura, superficie, volumetría, fachadas, cantidad y ubicación de las unidades a construir o de cualquier otra naturaleza que sean exigidas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, o fueren decididas de realizar por Inmobiliaria Now S.A. y/o Inmobiliaria Nueva Santa María S.A. para el desarrollo del proyecto, así como iniciar los trámites y realizar todas las gestiones conducentes para prorrogar y modificar el permiso de edificación otorgado, tramitar recepción municipal parcial y total, modificación de certificado de copropiedad inmobiliaria y del reglamento de Copropiedad, otorgando al efecto, un mandato gratuito, especial e irrevocable a *Inmobiliaria Now S.A. y/o Inmobiliaria Nueva Santa María S.A. para que, actuando cualquiera de ellas a través de sus representantes, pueda realizar todos los actos antes referidos, firmar todos los contratos y las presentaciones o solicitudes que haya lugar con motivo de la ejecución y enajenación de la segunda etapa del Condominio ante la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Providencia y ante todo otro organismo o autoridad que sea competente, quedando Inmobiliaria Now S.A. y/o Inmobiliaria*

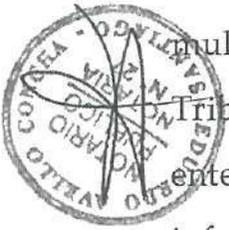
Nueva Santa María S.A. liberadas en forma expresa de la obligación de rendir cuenta por el mandato otorgado. **SEGUNDO:** Por el presente acto e instrumento INMOBILIARIA NOW S.A., en conformidad a lo dispuesto en el artículo veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, viene en dictar el primer Reglamento de Copropiedad, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y ocupantes de las unidades del **EDIFICIO NOW** para establecer la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos comunes y demás aspectos referidos en el artículo veintiocho de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y, en general, promover el buen régimen interno del Condominio. **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO "EDIFICIO NOW".**

TITULO PRIMERO. Del dominio, derechos y obligaciones:
ARTICULO PRIMERO.- Este Reglamento de Copropiedad rige las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de las unidades del Condominio, siendo obligatorio, asimismo, para sus sucesores en el dominio y para los ocupantes a cualquier título de los referidos bienes. En el silencio del presente Reglamento, se aplicará las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, y las demás normas legales y Reglamentarias que la complementen. **ARTICULO SEGUNDO.-** Este reglamento establece un conjunto de normas que rigen especialmente a un condominio TIPO A constituido por los departamentos habitacionales, estacionamientos de



vehículos, bodegas y espacios e instalaciones comunes como como hall de acceso, conserjería, piscinas ubicadas en el primer piso, jardines , terrazas, estacionamientos de motos asignables en uso y goce exclusivo, estacionamientos de visitas, gimnasio, sala de jóvenes, salas de estudio, sala de primeros auxilios, sala multiuso, sala de lavandería, baños para el personal externo, baños para visitas del primer piso; quinchos, baños comunes y áreas para actividades sociales en terraza del piso treinta y dos, y otros. Los bienes comunes se entenderán como tales respecto de la totalidad de los copropietarios, en particular, en lo que dice relación con el terreno común a cuya propiedad concurren los copropietarios en los porcentajes que se indican en el artículo DECIMO de este Reglamento de Copropiedad. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y al presente Reglamento se declaren comunes. El derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes, en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio exclusivo de su respectiva unidad y esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que eventualmente se le asignen sobre los bienes de dominio común. **ARTICULO TERCERO.**- Los Copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los demás ocupantes del Condominio. Las unidades se usarán en

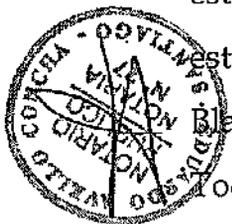
forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otro objeto de aquel que están destinados ni a los que se prohíben expresamente en el presente Reglamento. De esta forma, siendo un edificio de carácter residencial, se prohíbe destinar los departamentos a apart-hotel, hoteles o similares, oficinas, talleres o destinarlo a usos que atenten con la moral. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del Condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del Condominio o los bienes comunes. La infracción a lo prevenido en este Artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el Tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si esta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del Juez de Policía Local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier otra persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del Condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este Artículo, el infractor y el propietario de la respectiva



unidad, sin perjuicio del derecho de este último a repetir contra el infractor. El producto de las multas aplicadas incrementarán el fondo de reserva que se indica más adelante. Por otra parte, la administración deberá oponerse a toda solicitud de autorización o de patente comercial por actividades prohibidas en el reglamento que se quieran desarrollar en los departamentos.-

ARTICULO CUARTO.- En particular y sin que la enumeración que sigue tenga carácter taxativo, sino meramente ejemplar, queda prohibido a los propietarios, arrendatarios y personas que ocupen las unidades: a) Destinar los departamentos a apart-hotel, hoteles o similares, a talleres, fábricas, oficinas, industrias o fines que atenten contra la moral; b) Colocar letreros o anuncios de propaganda en los muros o ventanas, sin perjuicio de lo establecido respecto a los locales comerciales. c) Tener depositadas, aunque sea transitoriamente, materias infectas, malolientes, inflamables o explosivas. d) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes del Condominio, provocando ruidos y otras molestias. e) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez o salubridad del Condominio y de sus ocupantes. f) Atentar contra la moralidad y tranquilidad de los copropietarios. g) Colgar ropa en lugares visibles desde el exterior de la unidad. h) Tener animales, en todo caso, el Comité de Administración podrá hacer excepciones frente a solicitudes específicas de los propietarios, respecto de mascotas menores. i) Estacionar vehículos de cualquier tipo o especificación en lugares distintos a los establecidos para ello. j) Colocar antenas o bajadas de cables

de antenas en la techumbre, balcones o muros del edificio, salvo en lugares especialmente autorizado por el Comité de Administración. k) Cerrar perimetralmente el edificio y/o restringir de cualquier forma la circulación peatonal, salvo que hubiere mediado previamente autorización expresa y por escrito por parte de la comunidad y de la administración del Edificio Nueva Santa María. l) Por último queda prohibido a los propietarios cambiar el color externo de las unidades, alterar las fachadas, ni hacerles modificaciones externas, por cuanto ello afecta la coherencia estética del Condominio. Deberá considerarse entre otros factores para mantener la coherencia estética del Condominio: Uno) Respecto a cierre de terrazas se establece: i) Se podrá utilizar cortinas tipo Roller, de color Blanco; ii) Solo se permitirá cierre de cristal plegable. Dos) Todas las cortinas interiores deberán llevar un forro de color blanco que sea el que quede expuesto a la vista desde el exterior del edificio. La infracción a cualquiera disposición de este Reglamento, que no tenga una sanción especial, será sancionada con multa de media a una unidad tributaria mensual, multa que será propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité de Administración. El producto de estas multas incrementará el fondo de reserva. **ARTICULO QUINTO. NORMAS SOBRE ACCESO AL CONDOMINIO:** Se controlará a toda persona que ingrese al Condominio, quedando facultado el personal para requerir a quienes no sean propietarios ni arrendatarios de las unidades del edificio, la presentación de sus cédulas de identidad, anotando nombre y apellidos, y número de dichas



cédulas en un registro especial, indicándose además a que departamento se dirige. ARTICULO SEXTO.- Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso y goce a cualquier título de sus respectivas propiedades. No obstante, los propietarios contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario. A igual régimen, deberán someterse los subarrendatarios, en caso de subarriendos. TITULO SEGUNDO.- DE LOS BIENES Y EXPENSAS COMUNES. ARTICULO SÉPTIMO.- BIENES COMUNES. Son considerados bienes comunes: a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio, tales como el terreno donde se construye el edificio, cimientos, estructuras, fundaciones, techumbres, pasillos, escalas, ascensores, etc.; b) Instalaciones comunes como hall de acceso, piscinas, gimnasio, sala de jóvenes, salas de multiuso, quinchos, baños y espacios para actividades sociales en terraza del piso 32, sala de lavandería, baños para el personal externo y otros. Se deja expresa constancia que el condominio cuenta con una sala para ser destinada a lavandería y que las máquinas que se instalen serán de propiedad de la comunidad, y la explotación de ellas podrá ser ejecutada por una empresa externa que se contrate para que ofrezca el servicio de lavado a los ocupantes del edificio, a cambio de un honorario; todo sin perjuicio que a

futuro la comunidad pueda acordar que la explotación del servicio la realice la administración directamente, mediante fichas, cuyo costo se cargará a los gastos comunes del copropietario. Esta sala cuenta con remarcador de agua y energía eléctrica, de modo que el costo deberá ser solventado por el concesionario o por la comunidad con los ingresos percibidos por el uso, en caso de explotarlo directamente; c) Aquellos que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, como las instalaciones de electricidad, agua potable, agua caliente, alcantarillado, ductos de comunicación, estanques, y otros; pasillos, accesos, ascensores, etc; d) Los bienes muebles destinados permanentemente al servicio de los copropietarios. e)



Se deja constancia que en el edificio se contemplan calderas para proveer de agua caliente y calefacción de las unidades del edificio, instalándose remarcadores para cada departamento y otras dependencias. Estas calderas funcionan con gas natural, para lo cual se suscribió por documento privado de fecha quince de abril de dos mil quince un contrato de Suministro de Gas Natural con Metrogas **ARTICULO OCTAVO.- ASIGNACION DE USO Y GOCE EXCLUSIVO DE BIENES COMUNES:** En conformidad a lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo diecisiete de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, que establece expresamente la facultad de regularse en el reglamento de copropiedad, entre otras materias, la asignación de uso y goce exclusivo de bienes comunes del condominio, se estipula y regula lo siguiente a) Se deja



constancia que en el edificio se contemplan polígonos en los ocho subterráneos, cuyo uso y goce exclusivo será asignado por Inmobiliaria NOW S.A. en las escrituras de venta de los departamentos y/o estacionamientos, o en acto posterior a los adquirentes de las unidades del edificio.- b) Las instalaciones comunes como sala de jóvenes, gimnasio, sala de multiuso, sala de reuniones, quinchos, piscinas y otros se asigna su uso y goce exclusivamente a los propietarios u ocupantes de los departamentos del edificio Now, limitándose el uso a visitantes en reglamento interno que se indica más adelante.- Los adquirentes de estacionamientos ubicados en el octavo subterráneo del edificio Now, que no sean propietarios de departamentos del mismo edificio, no tendrán derecho a utilizar las instalaciones del edificio antes indicadas, sino sólo las vías de circulación que le permitan acceder a los estacionamientos y vías de escape hasta el primer piso.

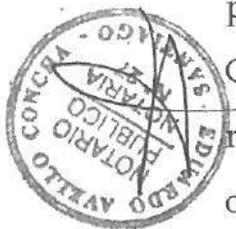
ARTICULO NOVENO.- EXPENSAS COMUNES: Son expensas o gastos comunes los necesarios para Proporcionar los servicios comunes y aquellos necesarios para la administración, reparación, conservación, funcionamiento y uso de los bienes y servicios comunes. Son gastos comunes ordinarios, los siguientes: a) De administración: Los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, Conserje y Administrador, y los de previsión que procedan; b) De mantención: Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico y aseo de servicios, maquinarias estanques e

instalaciones, piscinas, filtros, ascensores, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención, aseo y extracción de basuras de la totalidad del Condominio y otros análogos; c) De reparación: Los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, muebles, piezas o partes de estos, y; d) De uso o consumo: Los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. Respecto al consumo de gas natural utilizado en la caldera que provee de agua caliente y calefacción, se establece que el cincuenta por ciento del consumo se considerará gasto común general y el cincuenta por ciento del consumo se distribuirá entre los departamentos y otras dependencias, conforme al consumo que arroje sus respectivos medidores o remarcadores.- **ARTICULO DECIMO.**- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo fiscal del departamento, estacionamiento y/o bodega de su dominio según se indica en "Tabla de Porcentajes de Copropiedad" o "Cuadro de Prorrato de Dominio", del Condominio, confeccionada según avalúo de los inmuebles, la cual se protocoliza con esta misma fecha, como **ANEXO UNO** y que forma parte integrante del Reglamento de Copropiedad.- **ARTICULO DECIMO PRIMERO.**- Los copropietarios, por norma general, deberían concurrir al pago de los gastos comunes en la misma proporción en que concurren en el dominio de los bienes comunes, no obstante lo anterior, y en



atención a que en el Condominio existen polígonos que pueden ser utilizados, algunos para estacionar vehículos y otros para estacionar motocicletas, que son bienes comunes, que se asignarán en uso y goce exclusivo por la Inmobiliaria a adquirentes de departamentos y/o estacionamientos del condominio en las mismas escrituras de compraventas, y se estima adecuado que dichos polígonos de uso y goce paguen por concepto de gasto común un monto equivalente de lo que pagan los estacionamientos que son unidades vendibles. Aplicando estos criterios, en definitiva las distintas unidades vendibles y los polígonos que se asignan en uso y goce exclusivo, concurrirán al pago de los gastos comunes en los porcentajes que se indican en la tabla de Porcentaje de Concurrencia en Gastos Comunes que se protocoliza en este acto como ANEXO DOS y que forma parte integrante del Reglamento de Copropiedad. ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- Cada propietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en la proporción señalada en la tabla de porcentaje de concurrencia referida en el artículo anterior. La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes, seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el Artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su

antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. Si por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes mensualmente, dentro de los cinco primeros días de cada mes. El Administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración. Si un copropietario incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables. El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. El Administrador queda facultado para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Se formará un fondo común de reserva para atender las reparaciones de los bienes de dominio común, gastos comunes urgentes e imprevistos y para



efectuar la certificación periódica de las instalaciones de gas. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios, con el producto de las multas e intereses que deben pagar en su caso los copropietarios. Mientras no se realice una asamblea extraordinaria, los gastos comunes se recargarán permanentemente en un cinco por ciento para la formación del fondo de reserva. Además, se formará un fondo de operaciones ascendente quinientas cincuenta Unidades de Fomento para el total del condominio, que deberán enterar los adquirentes, en la proporción en que concurren las unidades adquiridas en los gastos comunes, en el momento de la entrega material del inmueble, sobre el cual podrá girar el Administrador para cumplir oportunamente con las obligaciones del Condominio mientras se recauda la totalidad de las cuotas de gastos comunes, se deja constancia que la Inmobiliaria anticipará el fondo de operaciones para la puesta en marcha del Edificio, el que le será devuelto por la administración, en la medida en que los adquirentes lo enteren.- Si el propietario por convenio particular hace recaer la obligación de pagar los gastos y expensas comunes sobre terceras personas, ello no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos cuando el Comité de Administración o el Administrador lo exija, sin perjuicio de sus derechos en contra de los referidos terceros. **ARTICULO DECIMO TERCERO.**- Será de cargo exclusivo de los respectivos propietarios, la mantención y reparación de los bienes propios y de su uso exclusivo, así como de las instalaciones particulares y

bienes de su exclusivo dominio y servicio. Respecto de las instalaciones interiores de luz, agua fría, agua caliente y alcantarillado, será de su cargo las reparaciones, mantención y conservación, hasta los empalmes de entrada y salida de los mismos. ARTICULO DECIMO CUARTO.- Los muros divisorios entre vecinos, se entienden que son medianeros para el solo efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales entre los respectivos vecinos. ARTICULO DECIMO QUINTO.- Si una unidad del Condominio pertenece a dos o más personas, cada una de ellas será personal y solidariamente responsable del pago total de las cuotas de pagos o expensas comunes, sin perjuicio de su derecho a repetir.



TITULO TERCERO. DE LA ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO. ARTICULO DECIMO SEXTO.- Todo lo concerniente a la administración del Condominio, será resuelto por los copropietarios reunidos en asambleas, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias y se realizarán en el mismo edificio. Las sesiones ordinarias se celebrarán una vez al año, oportunidad en que la Administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y, en ellas, podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del Condominio, o a petición



del Comité de Administración o de los copropietarios que represente, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el Condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Conforme lo estipulado en el artículo diecisiete de la ley de copropiedad inmobiliaria, las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: Uno. Modificación del reglamento de copropiedad. Dos. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos. Tres. Reconstrucción o demolición del condominio. Cuatro. Petición a la a Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad o su modificación. Cinco. Delegación de facultades al Comité de Administración. Seis. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. Siete. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. Ocho. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo veintiséis, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio. Nueve. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos. Diez. Cambio de destino de las unidades del condominio. Once. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común. Doce. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

Trece. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo." Todas las materias que de acuerdo a lo señalado precedentemente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número uno cuando alteren los derechos en el condominio y en los números dos, tres, cuatro, diez, once, doce y trece, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, en los términos indicados en el artículo diecisiete de la ley de copropiedad inmobiliaria.- Catorce. También se resolverá en Asamblea extraordinaria de copropietarios, la decisión de cambio de la empresa que suministre gas, y deberá adoptarse de acuerdo al quórum establecido en este reglamento. Tal determinación deberá previamente ser puesta en conocimiento de Metrogas, mediante el envío de una carta certificada firmada por el Comité de Administración. Este aviso deberá ser remitido a la Gerencia de Metrogas, con a lo menos treinta días de anticipación a la fecha en que la asamblea vaya a sesionar y votar el cambio de suministro. Deberá asistir un Notario Público a las asambleas en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del artículo diecisiete, quien deberá certificar los quórum obtenidos en cada caso. No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números diez, once, doce y trece, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio. **ARTICULO**



DÉCIMO SÉPTIMO.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos del Condominio y, en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio y, en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números Uno al cinco del Artículo décimo séptimo de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que represente, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio. Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia del noventa por ciento de los copropietarios y los acuerdos se adoptaran con el voto favorable del ochenta y cinco

por ciento de los copropietarios. En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias, dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al Juez conforme a lo previsto en el Artículo treinta y tres de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.- **ARTICULO DECIMO OCTAVO.**- El Comité de Administración, a través de su Presidente, o si este no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos, que tienen su domicilio en la respectiva unidad del Condominio. El Administrador deberá mantener en el Condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados. Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el Condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la asamblea. Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el Administrador que se designa en los Artículos transitorios de este Reglamento.- Los Copropietarios



deberán asistir a las asambleas personalmente o por medio de mandatario, debiendo contar el mandato por escrito. También podrá ser representado por su arrendatario en caso de establecerse dicha facultad en el contrato de arrendamiento respectivo. Sólo los copropietarios hábiles, es decir aquellos que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes, podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes comunes. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. Los acuerdos adoptados por las mayorías establecidas, obligan a todos los copropietarios, aun cuando no haya asistido, o haya votado en contra del acuerdo. De los acuerdos de la asamblea, se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros asistentes del Comité de Administración, o por los Copropietarios que la asamblea designe y quedará en custodia del Presidente del Comité de Administración. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración o en su defecto por el Administrador en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos en conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador.

ARTICULO DECIMO NOVENO.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto por tres personas, que tendrá la

representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de dos años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) Las personas naturales que sean propietarias en el Condominio o sus cónyuges; y, b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Condominio, como asimismo, imponer las multas que estuvieren contempladas en este Reglamento de Copropiedad o que acuerde la asamblea, a quienes infrinjan las obligaciones de la Ley y del Reglamento de Copropiedad. Las normas y acuerdo del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

ARTICULO VIGESIMO.- El Comité de Administración deberá reunirse cada vez que resulte necesario para el buen funcionamiento del condominio. El quórum será de dos miembros y los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos y en caso de empate, resolverá el voto del Presidente. El Comité de Administración llevará un libro especial de actas en que se



consignarán los acuerdos adoptados. En caso de renuncia, fallecimiento o impedimento temporal de uno de sus miembros o reemplazante, los restantes integrantes del Comité designaran a un copropietario en reemplazo para completar el período de aquel que haya cesado en funciones o para reemplazarle temporalmente, según sea el caso. El Comité de Administración deberá propender al buen uso de las instalaciones comunes del Condominio. Con el objeto de regular el uso de las instalaciones comunes, se dicta un reglamento interno, obligatorio para toda la comunidad, en el cual se dictan normas que permitan el mejor uso de bienes e instalaciones comunes, sala de lavandería, sala de estar. Se considera además las normas de seguridad para el uso de las piscinas del edificio. Este Reglamento interno se protocoliza con esta fecha como ANEXO TRES. Este Reglamento interno podrá ser modificado por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios. Será responsabilidad del Comité de Administración, elaborar y mantener actualizado un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. El Comité deberá someter a aprobación dicho plan por medio de una asamblea extraordinaria citada especialmente para ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su designación. El plan de emergencia, junto con los planos del Condominio, serán entregados a la Unidad de Bomberos más cercana, instituciones que podrán hacer llegar al Comité de Administración las sugerencias que estimaren pertinentes.

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- El Condominio será administrado por una persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, que se denominará Administrador. El nombramiento de Administrador deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente designada para ello en la misma acta, o por cualquiera de los miembros del Comité de Administración, si tal designación no se hiciere. El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración. En la asamblea en que se designe Administrador, se fijarán sus honorarios. Si por renuncia del Administrador, o cualquier otra causa no haya un Administrador en ejercicio, actuará como Administrador, hasta la nueva designación, el Presidente del Comité de Administración. En el ejercicio de su cargo, el Administrador tendrá las funciones y facultades contempladas en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, su Reglamento, y especialmente, las facultades contenidas en este Reglamento, y las que específicamente le encargue o conceda la asamblea de copropietarios. En general, deberá propender al buen cuidado de los bienes comunes, pudiendo ejecutar actos de carácter urgentes sin previo acuerdo de la asamblea o Comité de Administración, sin perjuicio de su posterior ratificación, deberá cobrar y recaudar los gastos comunes, velar por la obediencia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre Copropiedad Inmobiliaria y las de este Reglamento; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del Artículo



séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la Administración y conservación del Condominio, sea que se promueva con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal correspondiente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le impone la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y el Reglamento de Copropiedad. Además, el Administrador deberá observar las siguientes normas mínimas de buena operación: a) Llevar el libro de actas de asambleas de copropietarios, sin perjuicio que la custodia quede radicada en el Presidente del Comité de Administración. b) Llevar contabilidad simple conjuntamente con un archivo de documento, facturas, boletas y recibos que respalden los movimientos. c) Mantener un ejemplar del presente Reglamento a disposición de los copropietarios para su revisión. d) Requerir y contratar la apertura de una cuenta corriente para la comunidad, quedando facultado para girar y depositar, cerrar dichas cuentas, retirar libretos de cheques, aprobar saldos y otros. e) Rendir cuenta documentada de su gestión, cada vez que se lo solicite la asamblea o el Comité de Administración, exhibiendo para tal efecto la documentación correspondiente. f) Contratar seguro sobre el Condominio, contra riesgo de incendio con adicional de terremoto. Cada propietario deberá asegurar contra riesgo de incendio con adicional de terremoto su respectiva unidad, y en caso que un propietario no lo hiciera o no lo acredite al Administrador, éste deberá contratar dicho seguro

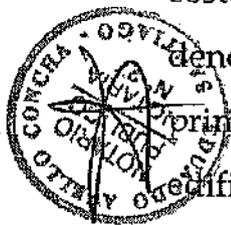
por cuenta y cargo de aquél. g) Mantener en el archivo de documentos del Condominio, un plano del mismo con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesaria conocer para casos de emergencia. Se deja constancia que se elaboró un plan de evacuación para casos de emergencias, el cual se protocoliza como ANEXO CUATRO- h) Encomendar a cualquiera persona o entidad autorizada, la certificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al Comité de Administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles, contados desde la notificación, para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. i) Encomendar a una empresa inscrita en el Registro pertinente, la mantención y certificación de los ascensores del condominio, para lo cual deberá notificar al comité de administración, en los términos indicados en la letra anterior.- j) Velar por la contratación con servicios autorizados y capacitados para la mantención de los diversos equipos que así lo requieren, como piscina, sala basura, equipos de bombeo, sala de climatización, equipos de extracción, equipos de vigilancia y otros. k) Celebrar contratos y/o contratar eventuales concesiones de algunos servicios, como por ejemplo lavandería. ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: SERVIDUMBRES. UNO.-Por el presente Reglamento se reconocen, aceptan y se establece la obligación de los comuneros a respetar las servidumbres indicadas en el artículo Primero. DOS: Se establecen servidumbres voluntarias, gratuitas.



perpetuas e irrevocables en favor de todas y cada una de las unidades que conforman el edificio, de acueducto para la evacuación de aguas servidas o alcantarillado y aguas lluvias; de acueducto para agua potable, las que se ejercerán a través de las cañerías, ductos, tuberías y las descargas que conforman sus propias redes y matrices interiores, incluyendo la instalación de cámaras de registro para todos los servicios que corresponda; de paso de red eléctrica y corrientes débiles, y de gas, que se ejercerán por sus correspondientes ductos y empalmes; todo de acuerdo a los planos y proyectos de cada especialidad.-

DISPOSICIONES TRANSITORIAS: ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: INMOBILIARIA NOW S.A., tendrá la facultad de usar departamentos de muestra o exhibición y/o salas de ventas y para exhibir publicidad en el condominio, instalar letreros en la fachada, cierres exteriores del condominio, jardines y techo del edificio; instalar publicidad como pendones, tótems y otros elementos gráficos o audiovisuales en el hall del condominio, jardines y en cierres exteriores, en terrazas existentes, en techo del edificio, muros y en otros lugares que resulten adecuados para exhibición de publicidad. De igual forma queda facultado para utilizar la sala de estudio del primer piso para atención de público y para efectuar en hall de acceso y en otras dependencias, gestión de ventas y atención de público, pudiendo cerrar provisoriamente algunos sectores de estas dependencias para desarrollar esta gestión de venta y atención de público, quedando autorizados los interesados en adquirir unidades a ingresar al edificio y departamentos pilotos

acompañados por vendedores, todo hasta la venta de todas las unidades, pudiendo disponer para ello de los estacionamientos no enajenados del edificio y en general, efectuar los actos necesarios para facilitar la promoción y venta íntegra de las unidades, todo sin costo para la Inmobiliaria.- **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO.** Con el objeto de permitir un mejor servicio de post venta, Inmobiliaria Now S.A. y/o la empresa que construyó el edificio, Constructora Paseo las Condes S.A., quedan facultadas expresamente para utilizar sin costo, las bodegas que constituyen bienes comunes, denominadas de post venta, ubicadas en los subterráneos primero y séptimo del edificio, la bodega denominada bodega del edificio, ubicada en el primer subterráneo, y los estacionamientos de visitas número V guión diez y V guión once, ubicados en el tercer subterráneo, todo por un período de tres años a contar de la recepción municipal del edificio, para guardar materiales y herramientas; de igual forma, se permite al personal a cargo de los trabajos de post venta, el uso de los baños del personal de la administración.- **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** Durante el plazo de dos años, contado desde la recepción definitiva final del total del Condominio por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Providencia, INMOBILIARIA NOW S.A. no estará obligado a realizar aporte alguno a los fondos especiales establecidos en este Reglamento, esto es, al Fondo de Reserva y al Fondo de Operaciones, por su calidad de propietario de las unidades que aún no haya vendido.- **ARTÍCULO CUARTO**



TRANSITORIO: Una vez recibidas las obras de edificación del edificio, el pago de las contribuciones se considerarán como gastos comunes, hasta que se activen los roles de avalúo de las unidades; criterio que se aplicará con los demás servicios, mientras no hayan cuentas por unidades, y en los casos que proceda, el gasto total del servicio se prorrateará de acuerdo a la lectura de los remarcadores de cada departamento.- **ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO:** La primera asamblea de copropietarios se deberá realizar al enajenarse el setenta y cinco por ciento de las unidades del total del condominio, y mientras ello no ocurra, se designan como integrantes Provisorios del Comité de Administración a don Alberto Vilaplana Barberis, cédula de identidad número nueve millones quinientos ochenta y siete mil quinientos veintiocho guión nueve, a don Carlos Muller Molina cédula de identidad número siete millones doscientos cincuenta y nueve mil trescientos noventa y cinco guión dos y a don Carlos Alberto Decombe Browne, cédula de identidad número siete millones treinta y dos mil quinientos veinticuatro guión uno. Se designa con carácter de Administrador Provisional del Condominio a, **US URBAN REALTY CHILE S.A.**, persona jurídica del giro servicios, rol único tributario número noventa y seis millones ochocientos catorce mil doscientos setenta guión cuatro, con domiciliado en Avenida Isidora Goyenechea número tres mil trescientos sesenta y cinco, Oficina novecientos tres, comuna de Las Condes, Santiago, quien comenzará en sus funciones una vez se hayan enajenado las primeras unidades del condominio.- Tanto el Administrador

como los integrantes del Comité recién designados durarán en sus funciones hasta la primera asamblea de copropietarios, quedando facultada la Inmobiliaria en todo caso para reemplazarlos antes de dicha asamblea.- Se faculta al Administrador designado para contratar una cuenta corriente bancaria a nombre de la comunidad, quedando facultado para, actuando conjuntamente con uno cualquiera de los integrantes del Comité de Administración provisorio o definitivo, girar en contra de ella, retirar talonarios de cheques y firmarlos, aprobar o impugnar saldos, y en general realizar todas las gestiones necesarias para la administración de la cuenta corriente. **ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO: MANDATO.**

En este acto y por el presente instrumento, se faculta y otorga poder irrevocable a **INMOBILIARIA NOW S.A.**, Rut número setenta y seis millones doscientos diez mil doscientos setenta y ocho guión uno, y a **INMOBILIARIA NUEVA SANTA MARIA S.A.** RUT número setenta y seis millones ciento sesenta y un mil novecientos cuarenta y tres guión ocho, o sus sucesoras en el dominio de los derechos en los Edificios, para que, actuando separada o conjuntamente, establezcan cualquier estipulación, convención, modificación o complementación que estime pertinente o conveniente hacer al presente Reglamento de Copropiedad, con el fin de ajustarlo a la normativa sobre Conjuntos Armónicos aplicable a los Edificios en virtud de lo dispuesto en el permiso de edificación y sus modificaciones, incluso aquellas realizadas con



posterioridad al otorgamiento del presente Reglamento, sin que requiera nuevas autorizaciones distintas de la que se otorga en este acto, la que deberá considerarse siempre como suficiente y completa, bastando exclusivamente la concurrencia de los mandatarios antes indicados. El mismo poder se otorga también para efectos de modificar el presente Reglamento, para dejarlo concordante con los Reglamentos de Copropiedad que se dictarán para el edificio construido en el otro lote, y las diversas etapas que conforman el Conjunto Armónico. Las modificaciones del presente Reglamento sólo producirán efecto cuando la escritura pública correspondiente esté inscrita y/o anotada, conforme corresponda, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **ARTÍCULO SEPTIMO TRANSITORIO:** Asimismo se faculta y otorga poder irrevocable las compañías titulares del o los Permiso de Edificación respectivos, emitido por la Ilustre Municipalidad de Providencia, por la totalidad de los adquirentes y ocupantes a cualquier título de los inmuebles que conforman los Edificios, para que en dichos lotes se desarrollen los respectivos proyectos en condición de Conjunto Armónico. Asimismo, las compañías antes indicadas se entenderán irrevocablemente autorizadas y con poder suficiente para acordar en todo momento cualquier estipulación, convención o modificación que estimen pertinente o conveniente realizar, con el fin de ejecutar y desarrollar el referido Conjunto Armónico, como asimismo, para introducir las demás

modificaciones y complementaciones a los proyectos individuales de cada edificio, incluso con posterioridad al otorgamiento del presente Reglamento, sin que requieran nuevas autorizaciones distintas de la que se otorga por el presente instrumento, la que deberá considerarse siempre como suficiente y completa, bastando exclusivamente la concurrencia del o los titulares del permiso de edificación. De este modo, y en laso de este poder especial que se otorga por este acto, los titulares de dichos Permisos de Edificación, por sí y en representación de los restantes titulares de dichos Permisos podrán solicitar la modificación del mismo, y realizar las modificaciones a los reglamentos de copropiedad y demás regulaciones de copropiedad inmobiliaria que fueran necesarios llevar a cabo. El presente poder será especial, irrevocable por interesar también a terceros, indefinido y gratuito. Por último, los adquirentes y ocupantes a cualquier título de la totalidad de los inmuebles que conforman los Edificios, otorgan mandato irrevocable a cada uno de los titulares de los permisos de edificación y sus modificaciones, para presentar ante la Ilustre Municipalidad de Providencia, todas las solicitudes de cambios que estimen pertinentes al permiso de edificación, con la limitación de que toda eventual modificación a dichos permisos de edificación no implique el cambio de destino de las unidades de los Edificios, quedando expresamente facultados para aprobar anteproyectos y/o suscribir los permisos de edificación y modificaciones a los



mismos que sean necesarios, para suscribir todos los demás documentos requeridos para la materialización de dichos proyectos y para introducir las modificaciones a las especificaciones, al plano del terreno y de copropiedad inmobiliaria de el o los edificios respectivos, con el objeto de adecuarlos a las modificaciones que se obtengan del permiso de edificación, normas de conjunto armónico y a las autorizaciones que otorgue o deba otorgar la Municipalidad de Providencia u otros servicios y a los requerimientos de la construcción y/o soluciones que se requieran en el transcurso de ella, incluyendo las que a exclusivo juicio del respectivo titular del permiso de edificación y sus modificaciones estime necesarios; todo ello incluso con posterioridad al otorgamiento del presente Reglamento, sin que requieran nuevas autorizaciones distintas de la que se otorga por el presente instrumento, la que deberá considerarse siempre como suficiente y completa, bastando exclusivamente la concurrencia del o los titulares del permiso de edificación a que se refiere el presente Reglamento. **TERCERO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- La personería de don Carlos Patricio Muller Molina y de don Alberto Vilaplana Barberis, para representar a Inmobiliaria Now S.A., consta de escritura pública de fecha veintidós de junio de dos mil dieciséis, otorgada en la Notaría de Santiago

de doña Susana Belmonte, la que no se inserta por ser conocida del Notario que autoriza.- Escritura redactada conforme a minuta del abogado Gonzalo Gutiérrez S. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia. DOY FE. - 


Carlos Patricio Muller Molina

p.p. INMOBILIARIA NOW S.A.


Alberto Viaplana Barberis

REPERTORIO: 28559-2016



ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL

Santiago,

03 OCT. 2016

