

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 226200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl



REPERTORIO: 31.207-2.016
O.T. 1.014.210

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"CONDOMINIO MAGAZINE PLAZA"



En Santiago de Chile, a catorce de octubre de dos mil dieciséis, ante mí, **EDUARDO AVELLO CONCHA**, Abogado, Notario Público, Titular de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago, con oficio en calle Orrego Luco cero ciento cincuenta y tres, comuna de Providencia, comparece la sociedad **INMOBILIARIA JEC S.A.**, sociedad anónima cerrada, del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones trescientos nueve mil trescientos setenta y nueve guion cuatro, en adelante también "la Inmobiliaria", 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, factor de comercio, cédula de identidad número nueve millones quinientos ochenta y siete mil quinientos veintiocho guión nueve, todos domiciliados en Avenida Apoquindo número siete mil novecientos treinta y cinco, piso sexto, edificio A, Comuna de Las Condes, Santiago, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen: **PRIMERO:**



INMOBILIARIA JEC S.A. es dueña de la Propiedad ubicada en Calle Juan Enrique Concha número ochenta, Comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana que corresponde al polígono A-C-D-E-F-G-H-I-A del plano de fusión archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y siete mil doscientos cuarenta y nueve, de fecha diecinueve de abril de dos mil doce, y que deslinda: NORTE: En tramo C-D de treinta y cuatro coma ochenta metros con los señores Genaro Moreno y Jorge Deik Siman y en tramo E-F de cero coma cincuenta metros con resto de la propiedad Sr. Deik; SUR: En tramo A-I de treinta y cuatro coma treinta y cuatro metros con Julio Pelissier y en tramo H-G de cero coma veintisiete metros con Julio Pelissier; ORIENTE: En tramo D-E de trece metros con Julio Pelissier, en tramo F-G de catorce coma sesenta y cuatro metros y en tramo H-I de cuatro coma veintidós metros con Julio Pelissier; PONIENTE: En tramo A-C de treinta y uno coma sesenta y ocho metros con calle Juan Enrique Concha.- El inmueble tiene Rol de avalúo número tres mil novecientos cuarenta y uno guión quince.- Lo adquirió por compra a la sociedad GEMA INMOBILIARIA LIMITADA, según consta en escritura de fecha tres de octubre del año dos mil trece, otorgada en Notaria de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, repertorio número treinta y un mil setecientos sesenta y uno, inscrito en Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas setenta mil seiscientos once, número ciento seis mil seiscientos ochenta y dos del año dos mil trece. **SEGUNDO:** En el inmueble individualizado en la cláusula primera precedente,

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 226200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl



INMOBILIARIA JEC S.A. está construyendo un condominio Tipo A, acogido a las normas de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y a los beneficios del DFL Número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve, consistente en un edificio habitacional de once pisos, más piso técnico, terraza y cuatro subterráneos; instalaciones y áreas comunes, construcción que se hace conforme al Permiso de Edificación número ciento cuarenta y nueve /dos mil quince de fecha diecinueve de Mayo del año dos mil quince, otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Ñuñoa, en trámite de Modificación en aspectos técnicos o constructivos, que no altera cuadro de prorroto de dominio considerado en este Reglamento.- **TERCERO:** Por el presente acto e instrumento en conformidad a lo dispuesto en el artículo veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, la sociedad **INMOBILIARIA JEC S.A.**, 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 "**CONDOMINIO MAGAZINE PLAZA**", 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 MAGAZINE PLAZA" 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 de guardar y espacios e instalaciones comunes como piscina, sala de multiuso, sala de lavado, hall de acceso, gimnasio, quinchos 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 NOVENO 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

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 226200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

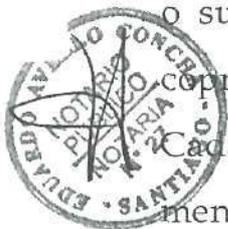
anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que eventualmente se le asignen sobre los bienes de dominio común. **ARTICULO TERCERO.-** Los Copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Condominio, deberán ejercer sus derechos sin 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 se prohíbe destinar los departamentos a oficinas, talleres o similares, o destinarlo a apart- hotel, pensiones, arriendo de departamentos por días con servicio de mucama y 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



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 agua caliente, 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, se establece que el treinta por ciento del consumo se considerará gasto común general y el setenta por ciento del consumo se distribuirá entre los departamentos y otras dependencias, conforme al consumo que arroje sus respectivos medidores o remarcadores. **ARTICULO NOVENO.-** 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 Prorratio 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.-** Los copropietarios, concurrirán al pago de los gastos comunes en la misma proporción en que concurren en el dominio de los bienes comunes, establecida en ANEXO UNO.- **ARTICULO DECIMO PRIMERO.-** 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 a setecientas Unidades de Fomento para el total del condominio, que deberán enterar los adquirientes, 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, y lo recuperará de cada adquirente al entregarse materialmente las unidades.- 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 SEGUNDO.- 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 TERCERO.**- 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 CUARTO.**- 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 QUINTO.- Todo lo concerniente a la administración del Condominio, será resuelto por los copropietarios reunidos en asambleas. 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. 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 Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad o su modificación. Cinco.- 5. Delegación de facultades al Comité de Administración. Seis.- Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. Siete.- 7. 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 sub administraciones 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 normas 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. Catorce.- También será materia de asamblea extraordinaria, la decisión de cambio de la empresa que suministre gas, adoptado de acuerdo al quórum que establecidos 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. 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.- 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 DECIMO SEXTO.- 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 concurran, 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 SEPTIMO.**- 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 OCTAVO.-** 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 DECIMO NOVENO.- 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 y especialmente deberá controlar la adecuada mantención de todas las instalaciones del edificio, manteniendo vigente los contratos de mantención con las diversas empresas.-. Con el objeto de regular el uso de las instalaciones comunes, se dicta un Reglamento Interno y de uso de piscina, 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, piscina y otros, este Reglamento interno se protocoliza con esta fecha como ANEXO

DOS. Este Reglamento interno podrá ser modificado por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios. Será responsabilidad del Comité de Administración mantener actualizado el plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, entregado por la Inmobiliaria al Cuerpo de Bomberos de Ñuñoa y a Carabineros de Chile, según consta en nota de recepción de dichas instituciones de fechas diecisiete y diecinueve de agosto del año dos mil dieciséis, respectivamente.-

ARTICULO VIGESIMO.- 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, reducido 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

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 226200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

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 agua caliente, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesaria conocer para casos de emergencia. 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, calderas y acumuladoras de aguas, equipos de extracción, equipos de vigilancia y otros. k) Celebrar contratos y/o contratar eventuales concesiones de algunos servicios, como por ejemplo lavandería. l)



Cumplir con todas las obligaciones y procedimientos establecidos en el Manual del Administrador. m) Velar por el cumplimiento por parte de los comuneros del manual del propietario.-

ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Servidumbres: Se establece que todas las unidades por las que existan o atraviesen instalaciones como extractores, bandejas y cajas eléctricas y ductos que sean subterráneas , bajo cielos, o en muros, darán servidumbre de paso para la mantención de dichas instalaciones y redes del edificio. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: INMOBILIARIA JEC S.A., y la empresa a cargo de la gestión de ventas tendrán 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.- Con el objeto de permitir un mejor servicio de post venta, se faculta a Inmobiliaria JEC S.A. para utilizar sin costo, los estacionamientos de visita número once, ubicado en el primer subterráneo y los números doce y trece ubicados en el segundo subterráneo, que podrá cerrarlos por un período de dos 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 del baño de personal externo, ubicado en el primer piso. **ARTÍCULO SEGUNDO 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 Ñuñoa, INMOBILIARIA JEC 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 TERCERO TRANSITORIO:** Una vez recibido el edificio, el pago de las contribuciones se considerarán como gastos comunes, hasta que se activen los roles de avalúo de las unidades vendibles, 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 prorrata de acuerdo a la lectura de los remarcadores de cada departamento.- **ARTÍCULO CUARTO 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 Luis Felipe Izquierdo Iñiguez, cédula de Identidad número nueve millones trescientos noventa y dos mil ciento diecisiete guión ocho, 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 la sociedad "US URBAN REALTY CHILE" y Rol Único Tributario número noventa y seis millones ochocientos catorce mil doscientos setenta guión cuatro, quien comenzará en sus funciones una vez se hayan enajenado las primeras unidades del condominio.- Tanto el

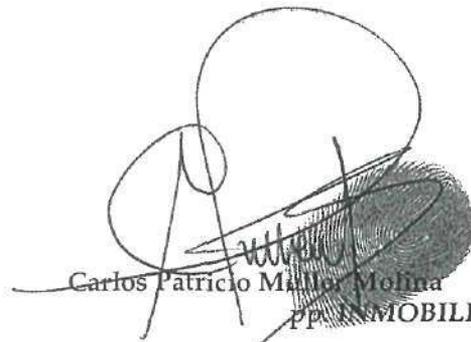


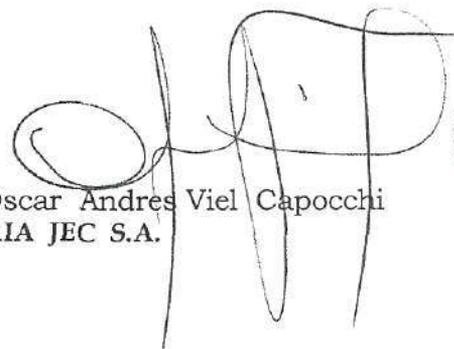
Administrador como los integrantes del Comité designados durarán en sus funciones hasta la primera asamblea de copropietarios, quedando facultada la Inmobiliaria en todo caso para reemplazarlos antes de dicha asamblea.- Se faculta al Administrador designado para contratar una cuenta corriente bancaria 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 QUINTO TRANSITORIO: Se deja constancia que para un adecuada puesta en marcha, funcionamiento y mantención del edificio y sus equipos e instalaciones comunes, se suscribirán contratos de mantención con empresas especializadas. El comité de Administración y el Administrador, deberán supervigilar el correcto cumplimiento de las empresas contratadas y poner término a dichos contratos en caso de un servicio inadecuado o renovarlos al vencimiento de los plazos pactados.- **CUARTO:** 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 Oscar Andres Viel Capocchi, por "INMOBILIARIA JEC S.A.", consta de escritura pública de fecha veintidós de Junio del año dos mil dieciséis otorgada en la Notaria de Santiago de doña Susana Belmonte, la cual no se inserta por ser conocida de las

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 226200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

partes y 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 Milla Molina

Oscar Andrés Viel Capocchi


INMOBILIARIA JEC S.A.

REPERTORIO: 31.207-2016






ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL.

Santiago, 18 OCT. 2016

