

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl



REPERTORIO: 2.338-2015.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"CONDOMINIO MAGAZINE"



En Santiago de Chile, a veintiséis de Enero de dos mil quince, 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 **SANTA MARIA INMOBILIARIA S.A.**, sociedad anónima cerrada, del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones ciento cuarenta y cuatro mil cuatrocientos setenta y siete guión ocho, en adelante también "la Inmobiliaria", representada por don 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, casado, factor de comercio, cédula de identidad número nueve millones quinientos ochenta y siete mil quinientos veintiocho guión nueve, todos domiciliados en Avenida Once de septiembre número mil ochocientos sesenta, oficina sesenta y uno, Comuna de Providencia, Santiago, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen:

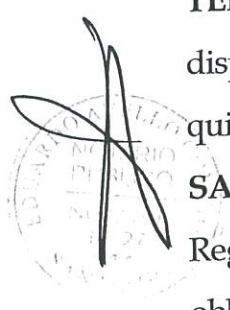
PRIMERO: **SANTA MARIA INMOBILIARIA S.A.** es dueña de la Propiedad ubicada en Avenida Irarrázaval número cuatro mil doscientos,



Comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana que corresponde al polígono A-B-C-D-E-F-G-H-A del plano de fusión archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y cuatro mil novecientos cincuenta y cinco, que deslinda: **NORTE:** en veintiséis coma treinta metros, entre los puntos B y C del polígono, con sitio número diecisiete, y en veinticinco coma quince metros entre los puntos D y E del polígono, con sitio número cinco; **SUR:** en línea oblicua de cuatro coma doce metros entre los puntos A y H del polígono, con calzada norte de Avenida Irarrázaval, en línea recta de cuarenta y ocho coma sesenta y dos metros entre los puntos H y G del polígono, con calzada norte de Avenida Irarrázaval y en línea oblicua de tres coma noventa y cuatro metros, entre los puntos G y F del polígono, con calzada norte de Avenida Irarrázaval; **ORIENTE:** en línea recta de uno coma ochenta y tres metros entre los puntos C y D del polígono, con sitio número cinco; y en línea recta de treinta y ocho coma noventa metros entre los puntos E y F del polígono, con calle Montenegro; y **PONIENTE:** en línea recta de cincuenta y uno coma ochenta y ocho metros entre los puntos B y A del polígono, con calle Vigorena.- El inmueble tiene rol de avalúo número cincuenta y cuatro guión cuarenta y uno.- Lo adquirió por compra a la sociedad **TECSA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.**, según consta en escritura de fecha 6 de octubre del año dos mil once, otorgada en Notaria de don Cosme Fernando Gomila Gatica, repertorio número diez mil novecientos cincuenta y ocho, inscrito en Conservador de Bienes Raíces de Santiago a fojas sesenta y ocho mil quinientos setenta y ocho, número ciento tres mil novecientos siete del año dos mil once. **SEGUNDO:** En el inmueble individualizado en la cláusula primera precedente, **SANTA MARIA INMOBILIARIA 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

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

dos del año mil novecientos cincuenta y nueve, consistente en un edificio habitacional de veintisiete pisos, más piso veintiocho técnico, terraza y cinco subterráneos; instalaciones y áreas comunes, construcción que se hace conforme al Permiso de Edificación número cuarenta y uno de fecha veintidós de agosto del año dos mil ocho, otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Ñuñoa, y modificado por resolución número noventa y cuatro / dos mil doce sobre Modificación de Proyecto de Edificación de fecha treinta de agosto de dos mil doce, de la misma Dirección de Obras y por resolución número doce / dos mil quince, de fecha veinte de enero de dos mil quince de la misma dirección de Obras.

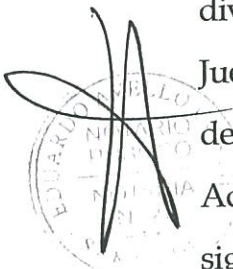
 **TERCERO:** Por el presente acto e instrumento en conformidad a lo dispuesto en el artículo veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, la sociedad **SANTA MARIA INMOBILIARIA S.A.**, viene en dictar el primer Reglamento de Copropiedad, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y ocupantes de las unidades del "CONDOMINIO MAGAZINE", 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" 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 piscinas, salas de multiuso, salas de jóvenes y de televisión, sala de lavado, hall de acceso, espacios para guardar bicicletas o bicicleros, baños para uso de personal externo, gimnasio 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 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

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

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 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 incrementará el fondo de reserva que se indica más adelante. 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 las unidades habitacionales a talleres, apart-hotel, pensiones, fábricas, oficinas, industrias u fines que atenten contra la moral;



b) Dejar maletas , bultos o muebles en los pasillos o espacios comunes por más de quince minutos ; c) Colocar letreros o anuncios de propaganda en los muros o ventanas ; d) Tener depositadas, aunque sea transitoriamente, materias infectas, malolientes, inflamables o explosivas. e) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes del Condominio, provocando ruidos y otras molestias. f) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez o salubridad del Condominio y de sus ocupantes. g) Atentar contra la moralidad y tranquilidad de los copropietarios. h) Colgar ropa en lugares visibles desde el exterior de la unidad. i) Tener animales, en todo caso, el Comité de Administración podrá hacer excepciones frente a solicitudes específicas de los propietarios, respecto de mascotas menores. j) Estacionar vehículos de cualquier tipo o especificación en lugares distintos a los establecidos para ello. k) 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. l) **Arrendar los departamentos por días u horas, ofrecer y prestar servicio de mucamas o aseo a los arrendatarios.** m) **Ocupar los estacionamientos de visitas, en caso de reincidencia el comunero será multado.** n) 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 este propósito: Uno) Respecto a cierre de terrazas se establece que sólo se podrá utilizar cortinas tipo Roller, de color Blanco, también se podrá instalar cierres de cristal plegables ; para cualquier otro cierre , se deberá contar con una autorización expresa del Comité de Administración, y permiso municipal. 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 SEPTIMO.- UNO: 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, conserjería, piscinas ubicadas en el primer piso y en el piso veintiocho, jardines, terrazas estacionamientos asignables en uso y goce exclusivo, estacionamientos de visitas y polígono ubicado en el primer piso, gimnasio, sala de jóvenes, sala de estudio, sala de



primeros auxilios, dos salas multiuso, sala de televisión, sala de lavandería, baños para el personal externo, baños sector piscina de primer piso, baños de visita; quinchos y áreas para actividades sociales en terraza del piso veintiocho, y otros. Se contemplan diversos espacios comunes en los subterráneos para ser utilizados como ciclistas, esto es para guardar bicicletas de los comuneros, cuyo uso se regula en reglamento interno. Se deja expresa constancia que el condominio cuenta con una sala para ser destinada a lavandería y que las máquinas instaladas son 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, 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, ductos de basura y otros; pasillos, accesos, ascensores, etc; d) Los bienes muebles destinados permanentemente al servicio de los copropietarios, también existirá en el primer piso, en sector de acceso del edificio una escultura metálica que la comunidad deberá mantener. e) Se deja constancia que en el edificio se contemplan en el primer piso estacionamientos descubiertos, un polígono cubierto, y un polígono en el primer subterráneo, que constituyen bienes comunes f) Se deja constancia también que en el edificio se contemplan calderas para proveer de agua caliente y calefacción a 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 diecinueve de octubre de dos mil doce un contrato de Suministro de Gas Natural con Metrogas. DOS: 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 respecto de las diversas instalaciones y espacios que constituyen bienes comunes, cuyo uso y goce exclusivo se asignan en los términos siguientes: a) El uso y goce exclusivo de los estacionamientos del primer piso y el polígono del primer subterráneo que constituyen bienes comunes, será asignado por la Inmobiliaria en las escrituras de compraventa de las unidades vendibles del edificio. b) Las instalaciones comunes como salas de jóvenes, multiuso, sala de televisión quincho, piscinas y otros se asignan su uso y goce exclusivamente a los propietarios u ocupantes de los departamentos del edificio, limitándose el uso a visitantes en reglamento interno que se indica más adelante. La comunidad podrá cobrar a los copropietarios por el uso de algunas de estas instalaciones cuando se ocupen para actividades sociales, lo que se regulará por la administración y en el reglamento interno. ARTICULO OCTAVO.- 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 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, por norma general, deberán 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 estacionamientos descubiertos y polígono, que son bienes comunes y que se asignarán en uso y goce exclusivo por la Inmobiliaria a adquirentes de departamentos del condominio en las

mismas escrituras de compraventas, y que dichos estacionamientos descubiertos y polígono deberán pagar por concepto de gasto común un monto similar de lo que pagan los estacionamientos que son unidades vendibles. Aplicando estos criterios, en definitiva las distintas unidades vendibles y los estacionamientos y 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 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." 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 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 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



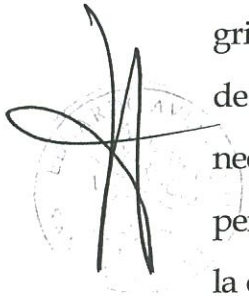
Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de dos años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité 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

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

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**, 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, y otros, este Reglamento interno se protocoliza con esta fecha como **ANEXO TRES**. Este Reglamento interno podrá ser modificado por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios. **Además, cumpliendo la normativa, se establece un Reglamento Interno de Seguridad para Piscinas de uso Público Restringido, el cual se protocolizó con fecha veintinueve de diciembre de dos mil catorce, repertorio número treinta y cinco mil cuatrocientos setenta y uno guión dos mil catorce en esta Notaría.** 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, copia del cual se protocolizó con **fecha veintinueve de diciembre de dos mil catorce, repertorio número treinta y cinco mil cuatrocientos sesenta y cuatro guión dos mil catorce en esta Notaría.-** **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 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. 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, protocolizado con fecha **veintinueve de diciembre de dos mil catorce**, repertorio número treinta y cinco mil cuatrocientos sesenta y seis guión dos mil catorce en esta Notaría. m) Velar por el cumplimiento por parte de los comuneros del manual del propietario, protocolizado con fecha **veintinueve de diciembre de dos mil catorce**, repertorio número treinta y cinco mil cuatrocientos sesenta - dos mil catorce en esta Notaría.- - **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: SANTA MARIA INMOBILIARIA 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; 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 piso veintiocho 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 Uso Múltiple número dos ubicada al sur oriente 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

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

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.-Además Santa María Inmobiliaria S.A. queda facultada para utilizar , sin costo, el polígono a-b-c-d- a-ubicado en el primer piso , como bodega para guardar materiales de construcción y herramientas que se utilicen en el servicio de post-venta de las unidades del edificio para ello podrá cerrar provisoriamente dicho polígono.- ; **lo anterior para lograr una pronta respuesta de los requerimientos de los comuneros.-**

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, SANTA MARÍA INMOBILIARIA 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 prorrateará 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



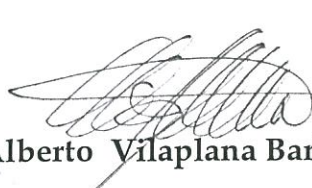
guión ocho ,a don Carlos Muller Molina Cédula de identidad número siete millones doscientos cincuenta y nueve mil trescientos noventa y cinco guión dos y a don Carlos Alberto Decombe Browne, cédula de identidad número siete millones treinta y dos mil quinientos veinticuatro guión uno. Se designa con carácter de Administrador Provisional del Condominio a la sociedad Corredora y Administradora Lavín Fuentealba Ltda. y el RUT trece millones doscientos cuarenta y un mil seiscientos ochenta y ocho guión cinco 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,

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

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, por "Santa María Inmobiliaria S.A." consta de escritura pública de fecha veintiséis de abril del dos mil once, otorgada en la Notaria de Santiago de don Eduardo Avello Concha, la cual no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza.- En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia. Doy fe


Carlos Patricio Muller Molina


Alberto Vilaplana Barberis

pp. SANTA MARIA INMOBILIARIA S.A.

REPERTORIO: 2338 -2015.

OT. 755743



ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL
Santiago, -2 FEB 2015

