EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

C - 05 - 01

REPERTORIO: 29.170-2.017
O.T. 1.155.582

REGLAMENTO COPROPIEDAD

"CONDOMINIO MEDITERRANEO"

En Santiago de Chile, a veintidós de agosto de dos mil diecisiete, 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, comparecen: **INMOBILIARIA EL CERRO S.A.**, Rol Único Tributario setenta y seis millones trescientos cincuenta y dos mil ciento ochenta y ocho guión cinco, representada por don **Luis Felipe Izquierdo Iñiguez**, chileno, casado, ingeniero comercial cédula de identidad número nueve millones trescientos noventa y dos mil ciento diecisiete guión ocho y por don **Oscar Andres Viel Capocchi**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número nueve millones ciento veintiséis mil seiscientos sesenta y cuatro guión cuatro, 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 sus identidades con las cédulas citadas y exponen: PRIMERO: ANTECEDENTES: UNO: INMOBILIARIA EL CERRO S.A. es dueña del Lote cinco-A dos-cuatro, ubicado en Avenida Santa Teresa de Los Andes

número nueve mil setecientos setenta, Comuna de Vitacura, Región Metropolitana. El Lote cinco-A dos-cuatro, fue adquirido por compra a la sociedad AGRICOLA E INMOBILIARIA ALTORIENTE S.A., según escritura pública otorgada en Notaria de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica de fecha veintitrés de enero del año dos mil catorce e inscrito a Fojas diecisiete mil trescientos veintitrés Número veintiséis mil cinco del Registro de Propiedad del año dos mil catorce. El lote cinco-A dos-cuatro, en adelante también el "Inmueble" tiene una superficie de diez mil quinientos cincuenta y nueve coma cincuenta y ocho metros cuadrados, se encuentra delimitado por el polígono conformado por los vértices nueve, diez, once, doce, trece, catorce, quince, siete, ocho, dos, L y nueve, y deslinda del modo siguiente: NORTE, con Lote cinco-A dos-cinco en línea sinuosa formada por tramo de vértices dos-ocho de una longitud de ciento setenta y seis coma tres metros y por tramo de vértices ocho-siete de una longitud de cincuenta y uno coma seis metros; SUR, con Lote cinco -A dos-tres en línea sinuosa formada por tramo de vértices nueve-diez de una longitud de veintiséis coma siete metros, por tramo de vértices diez - once de una longitud de ciento cuarenta coma cuatro metros, por tramo de vértices doce -trece de una longitud de diecisiete metros, por tramo de vértices trece -catorce de una longitud de cuarenta y ocho coma ocho metros y por tramo de vértices catorce -quince de una longitud de nueve coma dos metros; ORIENTE, con otro propietario, en línea sinuosa de vértice siete-

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

quince de una longitud de setenta y siete coma siete metros; NOR -PONIENTE, con otro propietario en línea sinuosa formada por tramo de vértices nueve-L de una longitud de veinticuatro coma tres metros y por tramo de vértices L-dos de una longitud cuarenta y uno coma uno metros; y, en tramo recto entre vértices once -doce de una longitud de once coma nueve metros. En el inmueble antes singularizado, Inmobiliaria El Cerro S.A. se encuentra construyendo un proyecto denominado Condominio Mediterráneo , que se acogerá a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete de Copropiedad Inmobiliaria. DOS: ORIGEN DEL INMUEBLE. DOS-UNO. El Inmueble individualizado en el número Uno precedente, proviene de la subdivisión efectuada del Lote cinco -A dos, en adelante también el "Macrolote", que dio origen a cinco lotes denominados "cinco – A dos - uno ", "cinco – A dos - dos ", "cinco – A dos - tres ", "cinco – A dos - cuatro " y " cinco – A dos - cinco ", en adelante en conjunto los "Lotes". La subdivisión referida fue aprobada por Resolución Sección Segunda número veintiséis de fecha nueve de julio de dos mil doce, rectificada por resolución número treinta y cuatro de fecha seis de septiembre de dos mil doce, ambas de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, cuyo plano se encuentra archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y siete mil quinientos noventa con fecha veinticuatro de septiembre del año dos mil doce. DOS- DOS. El Inmueble individualizado en el Número Uno precedente forma parte de un proyecto acogido a las normas sobre

conjunto armónico, llamado "Proyecto Santa Teresa", que se desarrolla también en los Lotes cinco – A dos - uno, cinco – A dos – dos, cinco – A dos - cuatro y cinco – A dos - cinco, todos los cuales provienen de la subdivisión antes indicada, y en los cuales podrán desarrollarse proyectos inmobiliarios de acuerdo a la normativa urbana que les resulte aplicable, pudiendo acogerse cada uno de ellos a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. En virtud de que el Proyecto Santa Teresa constituye una unidad o Conjunto Armónico acogidos al amparo del Artículo ciento siete y otros de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, éste presenta las siguientes características: a) Atendido su carácter de proyecto acogido a las normas sobre conjunto armónico, todos los Lotes se encuentran amparados bajo un mismo permiso de edificación, el que fue otorgado mediante Permiso de Edificación número ciento cincuenta y ocho / mil novecientos noventa y seis, de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Vitacura, de fecha dos de Julio de mil novecientos noventa y seis, modificado posteriormente por la Resolución D.O.M. número cuatrocientos treinta y nueve, emitida por la misma Dirección de Obras con fecha quince de Diciembre de dos mil once, en virtud de la cual el Proyecto se acogió a Conjunto Armónico, en conformidad al artículo dos.seis.cuatro de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el que también ha sido y podrá ser objeto de modificaciones posteriores (en adelante también "el Permiso de Edificación"). El Permiso de edificación citado ha sido modificado además por las resoluciones número setenta y tres de fecha dieciséis de Julio de mil novecientos noventa y siete; número

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

noventa y siete de fecha veinte de Marzo de dos mil trece, número quinientos cuarenta y ocho de fecha treinta de Diciembre de dos mil trece, por Resolución número doscientos ochenta y siete de fecha diez de junio de dos mil quince, y por resolución número trescientos quince de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, todas de la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Vitacura; b) En función de que todas las construcciones que se ejecutarán en el Macrolote se sujetan al mismo permiso de edificación, que ellas constituyen un Conjunto Armónico, que los diversos proyectos inmobiliarios del Proyecto Santa Teresa compartirán la actual vialidad interior, según se detalla más adelante, que han sido aprobados ambientalmente por la misma resolución de calificación ambiental, y que se sustentan en el mismo informe favorable de impacto vial, fue necesario dictar un Reglamento General para todos los proyectos inmobiliarios del Proyecto Santa Teresa, en adelante también el "Reglamento Santa Teresa", que regula entre otros aspectos, los servicios y servidumbres varias, que gravan recíprocamente a los Lotes, incluyendo el Inmueble, los que tendrán la calidad de predios sirvientes y dominantes dependiendo del servicio y servidumbre de que se trata, entre esas servidumbre se encuentra la que grava al lote cinco-A dos-cinco en favor del lote cinco - A dos - cuatro, dejándose constancia que cierros al oriente del condominio y parte de la via de evacuación, se encuentra en esta franja de servidumbre.- De igual forma, en virtud de esta servidumbres, al lote cinco-A dos-cinco se accede a través de servidumbre sobre el Inmueble (lote cinco-A dos-cuatro), de forma

que habilitar dicho acceso implican obras de construcción.- Dicho Reglamento General o "Reglamento Santa Teresa", consta en escritura pública otorgada con fecha catorce de diciembre de dos mil doce en la Notaría de Santiago de don Raul Undurraga Laso y se encuentra inscrito a fojas mil seiscientos sesenta y ocho numero mil novecientos trece del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil trece, el cual será obligatorio y vinculante para los propietarios de las unidades del Condominio Mediterráneo, construido en el Lote Cinco- A dos - cuatro. El referido reglamento fue modificado por escritura pública de fecha veintisiete de enero de dos mil quince, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el repertorio número quinientos cincuenta y siete guión dos mil quince, de la cual se tomó nota al margen de la inscripción de fojas mil seiscientos sesenta y ocho numero mil novecientos trece del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil trece. En virtud de lo anterior, por el sólo hecho de adquirir una unidad del Condominio Mediterráneo, se entiende que los adquirentes declaran conocer y aceptar en su integridad, y a su total conformidad, el Reglamento General previamente individualizado, y sus modificaciones; c) Conforme al "Reglamento Santa Teresa", indicado, se entiende que por el sólo hecho de adquirir una unidad de dichos Condominios, cada adquirente otorga a AGRICOLA E INMOBILIARIA ALTORIENTE S.A., un mandato, en virtud del cual se encontrará especial e irrevocablemente facultada para requerir y solicitar a las

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

autoridades pertinentes y, en especial, a la Dirección de Obras de la Municipalidad de Vitacura, la modificación del Permiso de Edificación o solicitar permisos adicionales, complementarios o modificatorios, así también como todos aquellos permisos y/o solicitudes relativas y conducentes a la recepción total o parcial de las obras que se emplacen en cada uno de los Lotes, pudiendo en su nombre y representación firmar todas las solicitudes que se presenta ante cualquier órgano de la I. Municipalidad de Vitacura u otros órganos o empresas que presten servicios públicos; d) El acceso al Proyecto Condominio Mediterráneo, será a través de Avenida Santa Teresa de Los Andes número nueve mil setecientos setenta, Comuna de Vitacura, Región Metropolitana y posteriormente a través de la vialidad interior existente en el antiguo Lote cinco-A dos; e) Por otra parte, en el Macrolote se ha construido una Red de Alcantarillado, y una Red de Agua Potable, las que se emplazan en unas franjas de terreno que atraviesan cada uno de los Lotes. El objeto de la Red de Alcantarillado es permitir la recolección de aguas servidas hacia y desde los Lotes, en tanto la Red de Agua Potable tiene por propósito el abastecimiento de agua potable hacia los Lotes. Dado que la Red de Agua Potable y la Red de Alcantarillado se emplazan en los diversos lotes en que se dividió el Macrolote, se constituyeron sendas comunidades sobre las instalaciones y redes que forman parte de los mismos, lo que consta en las respectivas escrituras públicas de fecha doce de diciembre del año dos mil doce, repertorios número siete mil ciento ochenta y nueve - dos mil doce y siete mil ciento noventa - dos mil doce, respectivamente, y en las escrituras públicas de

modificación a las comunidades, de fechas veintisiete de enero del año dos mil quince, repertorios número quinientos cincuenta y cinco - dos mil quince, y quinientos cincuenta y seis - dos mil quince, respectivamente, todas otorgadas en la Notaría Pública de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, en adelante la Comunidad de la Red de Agua Potable y la Comunidad de la Red de Alcantarillado. Conforme lo señalado en dichas escrituras, se previó que parte de los derechos en tales comunidades se transfirieran a quienes adquirieran los lotes en que se dividió el Macrolote, reservándose también derechos a quien adquiriera el predio Cerro Alvarado, y que tales derechos adquiridos constituyeran bienes comunes de los proyectos que se emplacen en los lotes. En cumplimiento de lo anterior, actualmente Inmobiliaria El Cerro S.A. es dueña de un dieciocho por ciento de los derechos en la Comunidad de la Red de Agua Potable y de un siete coma cinco por ciento de la Comunidad de la Red de Alcantarillado. Por otra parte, conforme a servidumbres y comunidad señaladas, se deja constancia que en el Lote cinco-A dos-cuatro existen algunas instalaciones generales de todo el Proyecto Santa Teresa, entre ellos, un generador y el acceso al estanque general de agua potable ubicado en el lote cinco-A dos-cinco. En todo caso el Condominio Mediterráneo cuenta con un estanque propio de reserva de agua potable. Por último se deja constancia que en el deslinde Norte del Lote cinco - A dos - cuatro existe una quebrada que tiene un área de protección de quince metros, que debe ser respetada, según lo establecido en el Artículo Ocho.Dos.Uno.Uno del Plan Regulador Metropolitano de

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

Santiago, razón por la cual dicha área se encuentra despejada sin construcción de ningún tipo.- TRES: Los adquirentes de las unidades, por el hecho de suscribir las respectivas escrituras de compraventas, se entenderá que conocen y aceptan en su integridad y a su total conformidad, las características del Proyecto Santa Teresa, el Reglamento General, servidumbres, mandatos , comunidades de Alcantarillado y Agua Potable y demás materias señalados en esta cláusula.- En especial: a) Que existe el Reglamento General del Proyecto Santa Teresa antes señalado y que la Inmobiliaria dicta por este instrumento el primer Reglamento del Condominio Mediterráneo; b) Que existirán por una parte gastos comunes generales de todo el proyecto Santa Teresa; relacionados con vialidad, seguridad del proyecto, mantención y operación de instalaciones de alcantarillado, agua potable, mantención de jardines comunes y otros servicios, a los cuales deben concurrir cada uno de los Condominios y además existirán los gastos comunes propios del Condominio Mediterráneo; c) Que habrá un control de acceso al Proyecto Santa Teresa y además, control de acceso al Condominio Mediterráneo.- SEGUNDO: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD CONDOMINIO MEDITERRÁNEO: Por el presente acto e instrumento INMOBILIARIA EL CERRO 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 CONDOMINIO MEDITERRÁNEO, 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 MEDITERRÁNEO 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 tres Edificios continuos denominados: Edificio A, comercialmente denominado también como Edificio Mallorca, ubicado al Sur del terreno, de cinco pisos y veinte departamentos, con dos núcleos de ascensores; Edifico B, comercialmente denominado también como Edificio Ibiza, ubicado el centro del terreno, de seis pisos y doce departamentos, con un núcleo de ascensores; y Edificio C, denominado comercialmente también como Edificio Menorca, de seis pisos y veinticuatro departamentos, con dos núcleos de

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

ascensores. El Condominio tiene dos niveles de subterráneos, con ciento sesenta y seis estacionamientos de vehículos vendibles ubicados en el primero y segundo subterráneo, veinticinco estacionamientos de visitas ubicados en el primer subterráneo y sesenta y siete bodegas de guardar ubicadas en el primero y segundo subterráneo. El condominio contempla piscina con sala de primeros auxilios y camarines, ubicada en segundo subterráneo con acceso por escala exterior desde el primer subterráneo; conserjería; servicios para la administración; gimnasio, sala de multiuso, con dos baños para los usuarios de estos recintos; servicios para el personal externo, todos ubicados en primer subterráneo.- 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. 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) 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: las cortinas que se instalen en terrazas (tipo roller) deben ser de color Charcoal/Grey, marca Hunter Douglas o similar y las cortinas de ventanas hacia el exterior del departamento deben ser de color gris plata ; DOS: También se establece la prohibición de cerrar terrazas, salvo con cierre de Cristal Plegables, sin perfiles verticales montados y/o instalados entre el piso interior y el cielo interior de la terraza.- Se prohíbe montar estos cierres en la viga de antepecho de la respectiva terraza; TRES: Se establecerá la prohibición de cambiar el color externo de los departamentos, con el objeto de mantener la armonía del Condominio.- L) Se prohíbe rellenar con tierra ni ser regadas las jardineras secas existentes frente a los baños principales de los departamentos número ciento uno, doscientos uno, trescientos uno, cuatrocientos uno, quinientos uno, ciento cuatro, doscientos cuatro, trescientos cuatro, cuatrocientos cuatro y quinientos cuatro del Edificio A; de los departamentos número ciento uno, doscientos uno, trescientos uno, cuatrocientos uno, quinientos uno, seiscientos uno, ciento dos, doscientos dos, trescientos dos, cuatrocientos dos, quinientos

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

dos y seiscientos dos del edificio B; y de los departamentos ciento uno, doscientos uno, trescientos uno, cuatrocientos uno, quinientos uno, seiscientos uno, ciento cuatro, doscientos cuatro, trescientos cuatro, cuatrocientos cuatro, quinientos cuatro y seiscientos cuatro del Edificio C, prohibición que se establece por cuanto desde estas jardineras se registran los motores delas tinas de hidromasajes.- 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. ARTICULO QUINTO. NORMAS SOBRE ACCESO AL CONDOMINIO: Según se indicó, existe un primer control al acceso del Proyecto Santa Teresa, y un control al acceso del Condominio Mediterráneo, en los cuales se controlará a toda persona que ingrese al Proyecto y al Condominio Mediterráneo, quedando facultado el personal para requerir a quienes no sean propietarios ni arrendatarios, la presentación de sus cédulas de identidad, anotando nombre y apellidos, y número de dichas cédulas en un registro especial, indicándose además a que condominio y departamento se dirige, estableciéndose que toda visita debe acceder por el primer subterráneo, donde se encuentra el control de acceso y los estacionamientos de visita.- 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.- 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, piscina, gimnasio, sala de jóvenes, sala de multiuso, quinchos y espacios para sala de lavandería, baños para el personal externo y otros. 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 nueve de junio de dos mil dieciséis un contrato de Suministro

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

de Gas Natural con Metrogas. Será materia de asamblea extraordinaria, la decisión de cambio de la empresa que suministre gas, adoptado 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. 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: Se faculta a INMOBILIARIA EL CERRO S.A., para asignar algunos espacios comunes en uso y goce exclusivo en las escrituras de compraventa de unidades vendibles o en escrituras posteriores a personas que ya hayan adquirido unidades. Especialmente se asignan desde ya: a) El uso y goce exclusivo de los jardines que acceden todos los departamentos del Primer Piso del Condominio, con prohibición de efectuar construcciones y con prohibición de instalar piscinas, jacuzzi o similares en dichos jardines. Además, se establece la obligación de permitir el acceso del personal contratado por la comunidad para su mantención, toda vez que será la comunidad quien tendrá a cargo el paisajismo y la mantención de tales jardines, para lo cual existe en cada jardín

puertas que permitirán el tránsito del personal de la comunidad, de igual forma los propietarios deberá autorizar el ingreso al personal de limpieza externa de vidrios de las ventanas.- Los propietarios de los departamentos del primer piso concurrirán al costo de mantención de dichos jardines en la forma y proporción indicada en listado que se protocoliza como ANEXO CUATRO, esto es distribuyéndose el treinta y cinco por ciento del total de gastos de jardines entre los departamentos, según superficie de jardines asignados y el sesenta y cinco por ciento restante se considerará gasto común general; b) Los miradores o terrazas panorámicas, existentes en nivel cubierta, a los departamentos número quinientos uno -A y quinientos cuatro -A ubicados en la cubierta del Edificio A; a los departamentos número seiscientos uno -B y seiscientos dos - B ubicados en la cubierta del Edificio B; y a los departamentos números seiscientos uno -C y seiscientos dos - C, seiscientos tres -C y seiscientos cuatro -C, ubicados en la cubierta del Edificio C. Se establece la prohibición de construir en estos miradores; en todo caso, se permitirá instalación de jacuzzis o similares, para lo cual existen los arranques necesarios, bajo las siguientes condiciones: i) Se debe instalar en el lugar señalado en la ficha de venta respectiva; ii) No podrá tener un peso superior a cuatrocientos cincuenta kilogramos por metro cuadrado (Peso Piscina más Agua Máximo dos mil kilogramos); iii) Será responsabilidad de cada adquirente su correcta instalación y mantención; ii.d) Se establecerá la obligación de evacuar las aguas del jacuzzi a través de la descarga sanitaria proyectada, quedando estrictamente prohibido evacuar las aguas a través de las terrazas por los despiches de agua lluvia, y será de exclusiva

responsabilidad del propietario, todo daño que por un mal manejo de estas aguas se provoque tanto en el propio departamentos como en otros departamento o en bienes comunes.- iiii) Se recomienda que sean de tipo inflable o similar, que permita su traslado al mirador; iiiii) Los propietarios deberán permitir el ingreso del personal a cargo de la limpieza externa de los vidrios del condominio c). La inmobiliaria asignará en las escrituras de compraventas o en otra posterior a quienes hayan adquirido departamentos en el condominio, los polígonos existentes en segundo subterráneo. d) Los propietarios de departamentos a quienes se le haya asignado el uso y goce de las terrazas panorámicas o miradores, estarán obligados, además, a permitir el ingreso a estos espacios asignados, del personal necesario para reparar eventuales filtraciones u otros defectos que pudieran afectar a unidades o bienes comunes .- Las instalaciones comunes como salas de multiuso, piscinas y otros se asigna su uso y goce exclusivamente a los propietarios u ocupantes de los departamentos del Condominio Mediterráneo, limitándose el uso a visitantes en reglamento interno que se indica más adelante.-

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. También se considerarán gastos comunes del edificio, la contribución que se debe efectuar a la administración General del Proyecto Santa Teresa, conforme al Reglamento General ya citado.- **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 Prorrateo 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.- Considerando la existencia de polígonos que se asignan su uso y goce exclusivo a propietarios de departamentos, se establece que las unidades y los polígonos, concurrirán al pago de los gastos comunes en los porcentajes que se indican en la Tabla de Prorrateo de Gastos Comunes que se protocoliza como ANEXO DOS. Además los propietarios de los departamentos del primer piso concurrirán a la mantención de los jardines en la forma antes indicada.- 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 a quinientas 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, 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 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.- 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 SEPTIMO.- 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 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, de preferencia una en representación de cada uno de los edificios que conforman el Condominio Mediterráneo y en todo caso no podrán elegirse como integrantes del Comité más de dos propietarios de un mismo edificio, 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 y piscinas, 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,

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

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 Carabineros y 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, 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. Se deja constancia que se elaboró un plan de evacuación para casos de emergencias.- 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) Encomendar, a lo menos una vez al año, la limpieza y revisión del lagrimeo del talud oriente tras murete junto a la vía de evacuación.l) Encomendar, a lo menos una vez al año, la limpieza y revisión de los fosos revestidos - canal corrugado-de evacuación de aguas lluvias del cerro. m) Contratar y supervisar la limpieza exterior de los vidrios de las ventanas que no limiten con las terrazas, cuyo costo será considerado gasto común general.-

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: SERVIDUMBRES.

Uno: Por el presente Reglamento se reconocen, aceptan y se establece la obligación de los comuneros a respetar las servidumbres indicadas en la cláusula Primera. 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

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

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 EL CERRO S.A., tendrá la facultad para 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, muros y en otros lugares que resulten adecuados para exhibición de publicidad, 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.- Con el objeto de permitir un mejor servicio de post venta, se faculta a Inmobiliaria EL CERRO S.A. para utilizar los estacionamientos de visita números Uno y Dos, 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 permitirá al personal a cargo de los trabajos de post venta, el uso de los baños del personal externo. **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 Vitacura , INMOBILIARIA EL CERRO 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:** En virtud de que el Proyecto se encuentra acogido a la calidad 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 adquirentes de unidades del CONDOMINIO MEDITERRANEO autorizan desde ya para realizar modificaciones del permiso de edificación, respecto de del Condominio Mediterráneo y de los otros condominios, que forman parte del Proyecto Santa Teresa según lo señalado en cláusula primera de este instrumento, que sean exigidas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, o fueren decididas de realizar por Inmobiliaria El Cerro S.A., para un mejor desarrollo del proyecto, sin que afecte los derechos de los adquirentes, así como iniciar los trámites y

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

realizar todas las gestiones conducentes para prorrogar y modificar el permiso de edificación, otorgando en las escrituras de compraventas, un mandato gratuito, especial e irrevocable a Inmobiliaria El Cerro S.A y a AGRICOLA E INMOBILIARIA ALTORIENTE S.A., para que, actuando cualquiera de ellas a través de sus representantes, pueda realizar todos los actos antes referidos, y las presentaciones o solicitudes que haya lugar con motivo de la modificación, ejecución y recepción de los edificios que formen parte del Proyecto Santa Teresa , ante la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura y ante todo otro organismo o autoridad que sea competente, quedando liberadas en forma expresa de la obligación de rendir cuenta por el mandato otorgado. 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; 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 Oscar Andres Viel Capocchi, chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número nueve millones ciento veintiséis mil

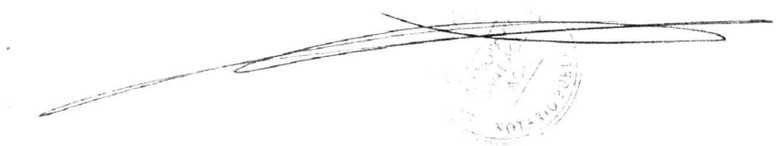
seiscientos sesenta y cuatro guión cuatro, a don Carlos Muller Molina Cédula de identidad número siete millones doscientos cincuenta y nueve mil trescientos noventa y cinco guión dos y a don Luis Felipe Izquierdo Iñiguez, chileno, casado, ingeniero comercial cédula de identidad número nueve millones trescientos noventa y dos mil ciento diecisiete guión ocho. 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. 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

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 6200400
Providencia
acoronas@notaria-avello.cl

de Santiago.- PERSONERIAS: La personería de los representantes de Inmobiliaria El Cerro 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 Aguirre. Escrtiura redactada conforme a minuta del abogado Gonzalo Gutiérrez S. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia. DOY FE.-

Luis Felipe Izquierdo Iñiguez Oscar Andres Viel Capocchi
p.p.INMOBILIARIA EL CERRO S.A.

REPERTORIO: 29.170-2017



ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL
Santiago 23 AGO 2017