

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

EDIFICIO xxxxxxxx

comparecen: don xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, chileno, casado, de profesión xxxxxxxx, cédula nacional de identidad número 99999999999, y don xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, chileno, casado, de profesión xxxxxxxxxxxx, cédula nacional de identidad número 99999999999, ambos en representación, según se acreditará, de **INMOBILIARIA xxxxxx S.A.**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número 99999999999, todos domiciliados en esta ciudad, calle xxxxx número 99999, de la comuna de xxxxx, Santiago; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidad con las cédulas citadas y exponen: Que en virtud de lo dispuesto en el artículo veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, vienen por el presente acto en formular el Reglamento de Copropiedad que regirá al edificio denominado “Edificio xxxxxxxx”, cuyo acceso principal es por calle xxxxxxx, de la comuna de xxxxxx, Región Metropolitana, en adelante también denominado el “Edificio”, que es del siguiente tenor:

ARTÍCULO PRIMERO: INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE.- INMOBILIARIA xxxxx S.A. es dueña de los siguientes inmuebles:

Uno) Propiedad ubicada

Dos) Propiedad ubicada en calle

Tres) Propiedad ubicada en calle

INMOBILIARIA xxxxxx S.A. fusionó los inmuebles precedentemente individualizados para dar origen a un solo.

ARTÍCULO SEGUNDO: PROYECTO INMOBILIARIO.- En el inmueble resultante de la fusión, individualizado en la cláusula primera precedente, INMOBILIARIA xxxx S.A. encargó la construcción de un conjunto habitacional de departamentos, el que se encuentra acogido a las disposiciones y beneficios del Decreto con Fuerza de Ley

número 2 del año 1959, su reglamento y modificaciones y en lo dispuesto por la Ley 19.537, Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, su reglamento y modificaciones,

ARTÍCULO TERCERO: NUMERACIÓN MUNICIPAL.-

ARTÍCULO CUARTO: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y DEFINICIONES.- Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de las diversas unidades del Edificio y consecuentemente, determinar la proporción que a cada uno de los adquirentes corresponderá en el dominio de los bienes comunes y la proporción que deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, como asimismo, con el objeto de regular las relaciones entre los distintos propietarios y, en general, para determinar los derechos, obligaciones y prohibiciones relativas a cada unidad y proveer al buen régimen interno de las "unidades" que formen parte del Edificio, los comparecientes, en la representación en que concurren, vienen en dictar el siguiente Reglamento de Copropiedad, el que una vez inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, tendrá fuerza obligatoria respecto a los terceros adquirentes, y de las personas a las cuales ellos vendan, cedan o transfieran, a cualquier título, el uso o goce de sus respectivas unidades, en adelante "el Reglamento" o "Reglamento de Copropiedad".

Para todos los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- a) **"Unidad"**, los inmuebles que forman parte del condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, tales como departamentos, estacionamientos, bodegas y locales comerciales. Estas unidades estarán identificadas individualmente en los planos de copropiedad inmobiliaria del Edificio;
- b) **"Bienes comunes"**, los señalados en el artículo décimo segundo del presente Reglamento;
- c) **"Propietario o copropietario"**, toda persona natural o jurídica a quién se le haya otorgado un título traslativo de dominio, independiente al hecho de que haya inscrito o no el inmueble a su nombre;

d) **“Cuota de dominio del copropietario”**, el porcentaje de dominio que corresponde a cada propietario en los bienes comunes del condominio, según la asignación efectuada en la tabla de prorrates a que se refiere el artículo noveno siguiente;

e) **“Cuota de gastos comunes”**, proporción en que debe contribuir cada propietario al pago de los gastos comunes, conforme a los porcentajes indicados en la tabla de gastos comunes a que se refiere el artículo décimo siguiente;

f) **“Copropietario hábil”**, aquel copropietario que se encuentre al día en el pago de los gastos comunes;

g) **“Bienes asignables en uso y goce exclusivo”**, aquellos bienes indicados en el artículo décimo cuarto del presente Reglamento y asimismo, aquellos indicados en los planos de copropiedad inmobiliaria del Edificio; y

h) **“Planos de copropiedad inmobiliaria”**, aquellos planos donde se individualizarán, entre otros, las unidades, los bienes comunes, los bienes asignables en uso y goce exclusivo y las servidumbres del Edificio. Estos planos deberán contar con la aprobación de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago y serán archivados en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, conjuntamente con el certificado de copropiedad inmobiliaria del Edificio, conforme a lo dispuesto en el artículo once de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria.-

En silencio de este Reglamento se aplicarán las disposiciones de la Ley 19537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento y las Normas pertinentes a la ley General de Urbanismo Y construcción.

ARTÍCULO QUINTO: PROHIBICIONES Y LIMITACIONES EN EL USO DE LOS DEPARTAMENTOS, ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS Y LOCALES COMERCIALES.-

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades que conformen el Edificio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás propietarios u ocupantes del Edificio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila, respetando siempre los derechos de los demás copropietarios, y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el presente Reglamento de Copropiedad, o en el silencio de éste, a aquellos a que el Edificio esté destinado, según los planos y permisos aprobados por la

Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios, o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del Edificio 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 a las otras unidades del Edificio o bienes comunes. En consecuencia, los usuarios, ocupantes, propietarios y arrendatarios del Edificio, deberán hacer uso de sus unidades, en forma ordenada y tranquila y se abstendrán de conductas reñidas con la moral, las buenas costumbres y la convivencia pacífica y respetuosa. Queda terminantemente prohibido destinar los departamentos, estacionamientos, bodegas y locales comerciales, en todo o en parte, a otros usos que no sean los de departamento habitacional, estacionamientos, bodegas y locales comerciales. Asimismo, queda estrictamente prohibido:

Uno) Destinar los departamentos, estacionamientos , bodegas a un fin que dañe la estética o comodidad del Edificio, que pueda significar para los demás copropietarios, molestias, ruidos, emanaciones, trepidaciones y otras perturbaciones como el funcionamiento de talleres, fábricas, industrias, saunas, masajes, gimnasios, centros de belleza, clínicas, cantinas, casinos, centro de apuestas, casa de hospedaje, centro de diversión, restaurantes, clubes o centros de baile, sanatorios, funerarias, peluquerías, fruterías, pescaderías, carnicerías, lavanderías, expendio de combustible, expendio de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, salas de música y en general, cualquier otra actividad comercial. Asimismo destinar los locales comerciales a funerarias, cantinas, pescaderías , centros de baile o diversión , bares, café o clubes nocturnos; centros o institutos de educación; academias de baile, música ; talleres de moda, centros o escuelas de artes marciales, danza o físico - culturismo; centros o clínicas de atención veterinaria; clínicas, sanatorios, laboratorios o centros de diagnóstico o de atención odontológica; saunas, juegos electrónicos, centros de apuestas, juegos de azar u otras actividades afines o de naturaleza similar a las indicadas.

Dos) Tener o mantener en las unidades, aunque sea en forma transitoria, materias húmedas, infectas, malolientes, inflamables o explosivas y de cualquier naturaleza o condición que puedan dañar o molestar a los demás copropietarios u ocupantes del Edificio; igualmente se prohíbe el transporte y almacenaje de materiales peligrosos;

Tres) Causar ruidos o algazaras, o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes de las unidades.

Cuatro) Colocar bajadas de cables de antenas, antenas parabólicas, de radios, televisión, televisión satelital y comunicaciones u otros en la fachada del Edificio y, que no hayan sido consultadas en el proyecto original;

Cinco) Alterar las fachadas, modificar ventanas, cambiar el tipo de cristal, y los perfiles de las ventanas y modificar los colores de las fachadas, a excepción de lo dispuesto en el número 24 del presente artículo

Seis) Instalar caños o artefactos de climatización, aire acondicionado o incineración en las ventanas, que no estén contemplados en el proyecto específico del Edificio;

Siete) Ingresar a la sala de seguridad, sala de estanques de agua potable, equipo generador, equipo elevador, sala de basura, sala de bombas, sala de extracción de basura y sala de máquinas de ascensores del Edificio. Sólo la administración y personal especializado, debidamente autorizado, estarán facultados para ingresar a los recintos antes señalados;

Ocho) Utilizar la red seca, que es de uso exclusivo de bomberos. La red húmeda sólo se operará en caso de emergencia, siguiendo las indicaciones de la administración;

Nueve) Ocupar con muebles u otros objetos los halls, vestíbulos, corredores, pasillos, ascensores, escalas, marquesinas, u otros bienes y espacios de dominio común. Molestar o impedir el libre acceso a ellos, o usar de los bienes de dominio común, en forma que impida o embarace el goce legítimo de ellos por los demás copropietarios, sin perjuicio de los bienes comunes de uso y goce exclusivo;

Diez) Descuidar la mantención y el aseo de los bienes de propiedad exclusiva, de modo que pongan en riesgo o causen daño a la integridad, durabilidad, estética o categoría de los demás bienes que forman el edificio; o ejecutar en ellos actos que comprometan la ingeniería, arquitectura, iluminación, seguridad, belleza, solidez y salubridad del edificio;

Once) Colocar en la fachada, puertas, pasillos o en los espacios comunes del Edificio, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo, salvo los autorizados en el proyecto. Igualmente, queda prohibido estampar, pegar o colocar cualquier letrero, lienzo o leyenda en el interior o exterior de las ventanas o balcones, hacer uso de

cualquier frente exterior del Edificio, fachadas y/o antepechos de terrazas, pasillos o recintos comunes, para instalar propagandas, carteles o cualquier otro elemento;

Doce) Colocar Lanzas en el ducto de basuras materias o basuras sueltas o en estado líquido, o en paquetes de tamaño exagerado, como asimismo colocar objetos cortantes o contundentes, tales como tarros, botellas, vidrios, piedras, etcétera. El horario para botar basuras será fijado por la administración del edificio;

Trece) Dejar abierta las llaves de suministro de agua potable, que provoque rebalses o desbordes que afecten a otras unidades o a bienes de dominio común. En estos casos, el costo de las reparaciones por estos perjuicios corresponderá en forma directa y exclusiva al responsable;

Catorce) Hacer funcionar equipos de radio o televisión en forma estridente o con alto volumen, a cualquier hora, y formar grupos o entablar conversaciones bulliciosas en los pasillos u otros espacios comunes dentro de los horarios de descanso;

Quince) Eliminar radiadores/acumuladores de calor;

Dieciséis) Sacudir en las escaleras, pasillos y por la terraza hacia el exterior; felpudos, alfombras o choapinos, o echar basuras o desperdicios fuera de la boca de tolva del compactador;

Diecisiete) Estacionar vehículos frente a los accesos del Edificio o espacios comunes, impidiendo la libre circulación de los vehículos de los demás copropietarios u ocupantes;

Dieciocho) Modificar el destino de los departamentos, estacionamientos y/o bodegas y destinarlos a fines contrarios al ordenamiento jurídico, a la moral, al orden público o a las buenas costumbres;

Diecinueve) Tocar bocinas de vehículos dentro del recinto del estacionamiento;

Veinte) Fumar y comer en espacios comunes, excepto en el quincho o en áreas designadas para estos fines.

Veintiuno) Ejecutar en las unidades, o bienes de dominio común, cualquier transformación que signifique modificaciones en la fachada o una alteración a la estética general del Edificio, sin la debida autorización de la Asamblea de Copropietarios, a excepción de lo dispuesto en el número 24 del presente artículo;

Veintidós) Exhibir o tender hacia el exterior de las ventanas, balcones, terrazas y patios del Edificio; toallas, paños, alfombras, sábanas, prendas de vestir, y en general, cualquier objeto que afecte la estética del Edificio. Los comuneros no podrán colocar lonas, cortinas, toldos o materiales plásticos en fachadas, terrazas, balcones y muros exteriores;

Veintitrés) Ocupar los bienes de dominio común en forma que no condiga con su naturaleza o emplearlos en actividades no autorizadas, como la realización de picnic, instalación de carpas y otras similares;

Veinticuatro) Cualquier acción u omisión que atente contra el correcto funcionamiento del Edificio, de las unidades que lo componen y de los bienes de dominio común;

Veinticinco) Instalar cocinas, anafres y otros elementos similares destinados a la preparación de cualquier alimento, en bodegas, estacionamientos y terrazas;

Veintiséis) Cerrar las terrazas de los departamentos sin autorización previa del Comité de Administración, quién estará facultado, además, para dictar normas tendientes a uniformar dichos cierres, mediante el empleo de los mismos materiales y de la misma calidad, color y características de los utilizados en la construcción original del Edificio; siendo de exclusiva responsabilidad y costo de cada propietario dar cumplimiento a la normativa legal y municipal pertinente. Asimismo, será de responsabilidad y de costo exclusivo de cada propietario que quisiere efectuar dichos cierres, lo siguiente:

a) La tramitación y obtención de los permisos municipales y de cualquier otro que corresponda conforme a derecho;

b) La pérdida de los beneficios establecidos en el Decreto con Fuerza de Ley número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve;

c) El aumento de la proporción en que deba contribuir al pago de los gastos comunes y de cualquier otro gasto; y

d) Todo daño o perjuicio material que se produzca, directa o indirectamente, al condominio o a uno cualquiera de los demás propietarios, con ocasión de los referidos cierres;

Veintisiete) Para los efectos de uniformar la apariencia exterior del Edificio, todas las cortinas que den hacia el exterior del edificio deberán necesariamente ser de color blanco o beige; manteniendo la armonía de la fachada.

Veintiocho) Instalar piscinas, tinas de hidromasaje o cualquier otro bien en las terrazas del Edificio que pueda producir filtraciones, rebalses o desbordes de agua;

Veintinueve) Transferir a cualquier título el dominio de los estacionamientos y bodegas del Edificio a personas terceros que no sean propietarios o residentes permanentes de los departamentos del Edificio. Asimismo, queda prohibido arrendar o ceder a cualquier título el uso y/o goce de los estacionamientos a personas que no sean propietarios o arrendatarios de los departamentos del Edificio;

Treinta) Arrendar o dar en uso la unidad de dominio exclusivo a personas de notoria mala conducta, o permitir que los bienes de propiedad exclusiva sean usados por personas notoriamente indisciplinadas, de malas costumbres o malos hábitos, que pudieren causar molestias a los vecinos o que rebajen la categoría o reputación del edificio; como asimismo informar a la administración cualquier cambio de residente.

Treinta y uno) Utilizar equipos o sistemas de calefacción distintos a aquellos que dispone el Edificio;

Treinta y dos) Usar y almacenar cilindros portátiles de gas licuado en el edificio;

Treinta y tres) Usar la piscina del condominio en contravención a lo dispuesto en el Decreto Supremo número doscientos nueve del Ministerio de Salud, publicado en el Diario Oficial con fecha ocho de noviembre de dos mil tres, sobre Reglamento de Piscinas de Uso Público, y en contravención al Reglamento de Uso Interno que dicte en el futuro el Comité de Administración, conforme a lo expresado en el artículo décimo sexto siguiente. (FALTA RESOLUCIÓN SEREMI). El uso de la piscina solo será para residentes permanentes del edificio.

Treinta y cuatro) Para el caso de mudanzas, ingresos o salidas de muebles, el usuario interesado deberá dar aviso a la Administración con a lo menos 24 horas de anticipación y no se permitirá la salida de muebles o enseres si no es con el porte del respectivo salvoconducto firmado por el Administrador o por el Conserje con la autorización del primero, la Administración establecerá la forma y horarios en que deban efectuarse las mudanzas como también señalará el ascensor que podrá ser utilizado al efecto y las medidas de protección que el usuario deberá adoptar para impedir que éstos o en general cualquier bien común o de los comuneros puedan resultar dañados. Los daños que puedan producirse con motivo de las mudanzas, ingresos y salidas de muebles, serán reparados por la Administración y el gasto que de ellos se origine se cargará a la cuenta de los gastos comunes correspondiente al departamento al que hayan ingresado o del que hayan salido las especies. De igual manera se procederá ante cualquier daño que un residente del Edificio haya provocado en bienes de la comunidad, lo que se repararán, cargando el gasto respectivo al departamento del que el responsable sea dueño u ocupe a cualquier título. SE PROHIBE ENTRADA DE CAMIONES DE MUDANZA.

Treinta y cinco: Acceso a áreas comunes de arrendatarios de estacionamientos y locales comerciales.

Toda infracción a las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento de Copropiedad, serán sancionada cada vez con multa de una a diez unidades de fomento, cuyo monto será fijado por acuerdo de el Comité de Administración, dependiendo su gravedad, pudiendo éste elevar al doble su monto en caso de reincidencia. En caso de que el infractor no cumpla con el pago de la misma en el plazo que al efecto determine el Comité, se aplicará una multa adicional a la anterior por un valor no superior al doble de la multa original.

Asimismo el Comité de Administración podrá adoptar las medidas que juzgue necesarias para retrotraer las cosas al estado en que se encontraban antes de la infracción facultándose desde ya para destruir o modificar las obras ejecutadas con infracción a este reglamento con cargo al infractor, lo cual será cobrado conjuntamente con los gastos comunes del mes siguiente a aquel que se haya ejecutado la corrección. La administración del Edificio podrá, a través de circulares 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.-, quien podrá ejercer el derecho a repetir contra el infractor.

ARTÍCULO SEXTO: INFRACCIÓN POR PARTE DE LOS ARRENDATARIOS.- La infracción por parte de los arrendatarios a cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente Reglamento de Copropiedad, será causal suficiente para exigir al arrendador la de terminación del contrato de arrendamiento, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el presente reglamento la legislación vigente. El administrador podrá demandar la terminación inmediata del arrendamiento, a nombre y en representación del dueño de la respectiva unidad, para cuyo efecto se entenderá revestido de mandato especial, con todas las facultades (las demandas – costas judiciales y patrocinio . por este concepto serán de cargo de la comunidad y una vez terminada la contienda su respectivo recupero) establecidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, las cuales se dan por expresamente reproducidas, con la excepción de no poder contestar demandas que se deduzcan en contra del propietario de una unidad. Las disposiciones del presente Reglamento se entenderán incorporadas en los contratos de arrendamiento respectivos de las unidades.

ARTÍCULO SÉPTIMO: REPARACIONES Y MANTENCIONES.- Será de cargo de cada propietario, la reparación, conservación y mantención de la unidad de su dominio, de sus muros, losas, divisiones, vigas y de los muros exteriores que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su unidad, pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, gas, alcantarillado y ventilación, en lo que quede dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma, considerando sus respectivos medidores y remarcadores . Los propietarios de unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades. Si un copropietario fuere omiso en efectuar las reparaciones de desperfectos que puedan producir daños en otras unidades o en bienes de dominio común, el Comité de Administración, le fijará un plazo al efecto. Si las reparaciones no se efectuaren transcurrido dicho plazo, se procederá conforme a lo establecido en la parte final del artículo quinto de este Reglamento. Las mantenciones de las calderas, ductos, ascensores como de todos los equipos y/o instalaciones del Edificio deberán efectuarse conforme las indicaciones técnicas de fábrica por los servicios técnicos autorizados por los fabricantes y/o sus representantes, en el evento de que se produjeran daños y/o desperfectos por

incumplimiento de la comunidad de esta obligación; los daños, reparaciones y/o reemplazos de las calderas, válvulas, ductos, ascensores como de todos los equipos y/o instalaciones del Edificio, serán de su exclusiva responsabilidad. Asimismo, se deberán limpiar en forma periódica las cámaras de aguas lluvias del Edificio y sus ductos, especialmente después de cada lluvia, a fin de evitar que se acumulen elementos que pudieren impedir su correcto funcionamiento. Junto a lo anterior, se deberá limpiar el techo y las bajadas de aguas lluvias del Edificio, a lo menos, una vez al año y especialmente, antes del inicio del invierno.

ARTÍCULO OCTAVO: MODIFICACIONES.- Cada propietario podrá hacer dentro de su unidad, y bajo su responsabilidad las modificaciones que estime convenientes, previa autorización escrita del Comité de Administración del Edificio, para cuyo efecto, el interesado deberá presentar previamente el proyecto correspondiente, debidamente suscrito por profesionales responsables. Se deja expresa constancia que cambios de pavimentos, perforaciones del piso o losa y tratamientos en áreas verdes pueden dañar los ductos de calefacción, gas, electricidad, agua fría, agua caliente, corrientes débiles e impermeabilización del Edificio, y en tal caso se deberán reparar todos los daños causados a los demás inmuebles o bienes comunes. En todo caso, las modificaciones no podrán afectar en forma alguna la estructura misma del inmueble, ni comprometer sus condiciones de seguridad, solidez y salubridad, ni dañar la estética del Edificio. REVISAR TEMA DE AGUAS LLUVIAS.-

ARTÍCULO NOVENO: DERECHO EN LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN.- Para la determinación del derecho que corresponderá a cada copropietario sobre los bienes comunes, se considerará el valor de avalúo fiscal de cada unidad, determinado en conformidad a la **tabla de prorratio, denominado Anexo 1, que se protocoliza en los registros de esta Notaría y con esta misma fecha**, e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces bajo el repertorio N° xxxxxx del xx de xxxxx de año dos mil doce y que para todos los efectos legales a que hubiere lugar, se entenderá forma parte integrante del presente Reglamento.-

ARTICULO DÉCIMO: CONTRIBUCIÓN AL PAGO DE LOS GASTOS COMUNES.- Cada copropietario deberá contribuir al pago de los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios, en la proporción indicada en **tabla de prorratio** señalada en el artículo noveno precedente, y que para todos los efectos legales a que hubiere lugar, se entenderá forma parte integrante del presente Reglamento.

Son gastos que deben ser soportados sólo por los copropietarios de cada una de las unidades, los que puedan identificarse con el uso, conservación y administración del respectivo edificio, por ejemplo, los siguientes:

Uno) Gastos de mantención, reparación, reposición y uso o consumo de los bienes y servicios propios del Edificio;

Dos) Consumo de energía eléctrica que demande la iluminación interior y exterior del Edificio;

Tres) Gastos de aseo y limpieza del Edificio en sus cielos, pasillos, pisos, accesos y fachadas en cualquier forma o modalidad, como asimismo la reparación y/o reemplazo de elementos o partes que sea necesario reemplazar;

Cuatro) Mantención, pintura, reparación, reposición de puertas de acceso del Edificio;

Cinco) Gastos de vigilancia;

Seis) El gasto de electricidad en los ascensores, y de su sala de máquinas, de la iluminación de los pasillos, accesos, escaleras, subterráneos y bodegas;

Siete) Mantención, reparación y reposición del servicio de ascensores y de todos sus elementos y accesorios;

Ocho) Gastos de servicio de portería o conserjería;

Nueve) Gastos de reparación, mantención y reposición de los pisos, muros y cielos del hall central de acceso, de caja de escalas de servicio y pasillos comunes del Edificio;

Diez) Los honorarios del administrador del Edificio;

Once) Las remuneraciones, regalías y gratificaciones del personal que fuere necesario contratar para el Edificio, las indemnizaciones laborales que correspondan, los impuestos e imposiciones, los gastos de oficina de administración, útiles de aseo y otros gastos anexos o similares que indirectamente se relacionen con ellos;

Doce) El monto de las primas de seguros que se contraten por la administración respecto de los bienes comunes del Edificio;

Trece) El consumo de calefacción, gas, agua caliente y energía eléctrica de los espacios comunes y, asimismo, el aseo, limpieza, mantención y reparación de la piscina, jardines y demás bienes comunes del Edificio.

Catorce) La remuneración y gastos administrativos que demande la contratación del administrador del Edificio;

Quince) Los gastos en que se incurra con motivo de la contratación del personal de auxiliares del Edificio;

Dieciséis) Los gastos del servicio de recolección de basura del Edificio y todos los elementos que de un modo u otro lo sirvan;

Diecisiete) Los gastos de administración, mantención, reparación, uso y consumo de la totalidad de los bienes, áreas y espacios de uso común;

Dieciocho) El servicio de aseo general del Edificio;

Diecinueve) La mantención de la red de agua y de los extintores contra incendios; y

Veinte) El servicio de vigilancia general del Edificio.

En relación a la calefacción del Edificio, ésta se encenderá entre el día **primero de abril** y **hasta** el día **treinta de septiembre**, ambos inclusive, a solicitud de uno cualquiera de los copropietarios.

Con formato: Fuente: Negrita

Por otra parte, no obstante lo dispuesto en el número Trece) del presente artículo, cada copropietario contribuirá al pago del consumo de gas destinado al funcionamiento de las calderas centralizadas de agua y calefacción del Edificio de la siguiente forma:

a) Durante el período en que no hay consumo de calefacción, el **treinta por ciento** de la cuenta de gas será prorrateada entre los copropietarios en la misma proporción en que deban pagar sus gastos comunes; y el **setenta por ciento** restante de la cuenta de gas será prorrateada entre los copropietarios de acuerdo a los consumos individuales que indiquen los medidores individuales o remarcadores de agua caliente; y

b) Durante el período de consumo de calefacción, el treinta por ciento de la cuenta de gas será prorrateada entre los copropietarios en la misma proporción en que deban pagar sus gastos comunes; el veintiocho por ciento de la cuenta de gas será prorrateada entre los copropietarios de acuerdo a los consumos individuales que indiquen los medidores individuales o remarcadores de calefacción; y el cuarenta y dos por ciento restante de la cuenta de gas será prorrateada entre los copropietarios de acuerdo a los consumos individuales que indiquen los medidores individuales o remarcadores de agua caliente.-

Comentario [PM1]: si existen medidores individuales???

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: DOMINIO EXCLUSIVO Y DOMINIO COMÚN.- Cada propietario será dueño exclusivo de su respectivo departamento, estacionamiento y bodega, y tendrá el carácter de comunero, junto con los demás copropietarios, en los bienes de dominio común del Edificio.-

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: BIENES DE DOMINIO COMÚN.- Son bienes de dominio común, los que a continuación se indican:

Uno) Aquellos señalados en el número tres del artículo segundo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, como asimismo, los que contemplen los planos de copropiedad inmobiliaria del Edificio y el respectivo certificado de copropiedad inmobiliaria, que se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago;

Dos) Los bienes de dominio común, destinados a servir únicamente a los propietarios y usuarios del Edificio, tales como, sus respectivos cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbre, instalaciones generales y ductos de calefacción, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y sistema de comunicaciones, recintos de calderas y estanques, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y aquellos que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, ascensores, escaleras, salas de basura, sala equipos de ventilación, sala de bombas,

sala de máquinas, equipo de presurización, equipo electrógeno, bodegas comunes, pasillos, pisos, accesos, jardineras, bancas, basureros, sistema de iluminación interior y exterior, puertas de acceso, portería o conserjería, piscina, fuentes de agua y jardinera de acceso exterior del Edificio y otros incluidos en el mismo concepto ya indicado; y

Tres) Constituyen bienes de dominio común generales a todos los copropietarios del Edificio, el terreno, dependencias de servicios comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal, y áreas de circulación del sector de los estacionamientos del Edificio, y en general, todos aquellos bienes, instalaciones, áreas y espacios de uso común a los propietarios y ocupantes del Edificio.-

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: USO DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN.- Cada copropietario podrá servirse hacer uso de los bienes de dominio común, en la forma que indique el presente Reglamento de Copropiedad y el Reglamento de Uso Interno a que se refiere el artículo décimo sexto siguiente. El uso y goce de los bienes comunes, corresponde sólo a los copropietarios y ocupantes de las unidades del Edificio, encontrándose prohibido a terceros extraños hacer uso de ellos sin autorización expresa de la administración o del Comité de Administración. Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común, son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad, y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto a los derechos de uso y goce exclusivo que se asignen sobre los bienes de dominio común.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: BIENES DE DOMINIO COMÚN ASIGNABLES EN USO Y GOCE EXCLUSIVO Y SERVIDUMBRES.- Son bienes de dominio común del Edificio asignables en uso y goce exclusivo, los siguientes: REVISAR SI HAY O NO POLÍGONOS
Los copropietarios, arrendatarios y ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán usar y mantener los bienes asignables en uso y goce exclusivo en las mismas condiciones que las demás unidades del condominio, conforme a lo establecido en el presente Reglamento. A mayor abundamiento, los bienes asignables en uso y goce exclusivo quedan sujetos a las mismas prohibiciones y/o limitaciones que se establecen en el presente Reglamento, respecto de las unidades del condominio, especialmente aquellas indicadas en el artículo quinto anterior. Asimismo, los polígonos individualizados en los números 1 y 2 del presente artículo,

sólo podrán ser arrendados o sólo se podrá ceder su uso y/o goce, a cualquier título, a propietarios y arrendatarios de las unidades del Edificio y por ellos no se pagarán gastos comunes.

Por otra parte, todas las unidades y/o bienes comunes asignables en uso y goce exclusivo del Edificio que sean atravesadas por el subsuelo, por el suelo o por el cielo por algún tipo de instalación, tubería, ducto, etcétera o que sean colindantes con cualquier tipo de bien común del condominio, quedan gravadas con servidumbre de paso y/o de tránsito, perpetua, irrevocable y gratuita a favor del Edificio, con el objeto que la administración o las personas que ésta designe puedan acceder a dichas instalaciones o bienes para efectos de realizar en forma periódica diagnósticos, revisiones, mantenciones y/o reparaciones de las instalaciones o bienes antes señalados.-

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: CAMBIO DE DESTINO.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido en el instrumento de planificación territorial, y que el copropietario obtenga, además del permiso de la respectiva Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios, y la modificación del artículo quinto del presente Reglamento de Copropiedad.-

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: REGLAMENTO DE USO INTERNO.- El Comité de Administración en uso de las facultades que le otorga el artículo veintiuno de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, podrá dictar un Reglamento de Uso Interno complementario y que perfeccione presente Reglamento de Copropiedad, el que no podrá contravenir disposiciones de éste, el que tendrá por objeto regular el acceso y uso de las instalaciones solo a copropietarios hábiles, con sus gastos comunes al día de, bienes, áreas y espacios de uso común del Edificio, tales como la piscina autorizada sólo para adultos o niños bajo supervisión de adulto responsable, el gimnasio, la zona de servicios y las salas de uso múltiple; pudiendo fijar en él, limitaciones, restricciones, tarifas, obligaciones, horarios, sanciones, multas por infracciones a sus disposiciones y demás normas que estime pertinentes, para asegurar a los propietarios y ocupantes del Edificio, el debido orden, respeto y armoniosa convivencia. El Reglamento de Uso Interno, tendrá fuerza obligatoria para todos los copropietarios, arrendatarios y ocupantes del Edificio, como asimismo respecto a los terceros adquirentes a cualquier título, y para las personas a las cuales se les ceda, a cualquier título, el uso y goce de las

unidades que conforman el Edificio. El Comité de Administración podrá asimismo, dictar normas modificatorias, complementarias o derogatorias del Reglamento de Uso Interno, las que mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas por acurdo de mayoría de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios., sin perjuicio de las facultades que le correspondan a la asamblea extraordinaria de copropietarios.-

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: COPROPIETARIO HÁBIL.- Son aquellos copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes. Por su parte, el propietario moroso, mientras mantenga esta calidad, perderá el derecho a participar en las asambleas de copropietarios, hacer uso de bienes comunes como piscina, sala multiuso, gimnasio y a optar a cargos de representación en el Edificio.- El administrador, previo al inicio de una Asamblea de Copropietarios, deberá emitir un certificado de copropietario hábil.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: DEL PAGO DE LOS GASTOS COMUNES.- Cada copropietario deberá pagar la suma mensual que le corresponda por gastos comunes del Edificio, dentro de los diez días siguientes a aquel en que la cobranza respectiva, correspondiente al mes anterior, sea formulada. El propietario que no pague oportunamente los gastos comunes, deberá pagarlos si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad o el comité de administración, reajustados, conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor, entre el mes anterior al del cobro de los gastos comunes y el mes anterior al del pago; además, deberá pagar el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero no reajustables por cada mes o fracción de mes que se retrasare en el pago, sin perjuicio de las multas que pueda determinar la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en conformidad a las normas legales vigentes. El propietario moroso, mientras mantenga esta calidad, perderá el derecho a participar en las asambleas de copropietarios, en sus deliberaciones, votaciones y acuerdos y en general, quedará privado del ejercicio de los derechos que le corresponden en su calidad de tal, todo ello hasta el pago íntegro de los gastos comunes y/o intereses adeudados, como así también para optar a cargos de representación en el Edificio. La comunidad podrá, en todo caso, emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho correspondan

Con formato: Fuente: Courier New

Con formato: Fuente: Cambria

Con formato: Fuente: Cambria

Aquel copropietario que no pague oportunamente sus gastos comunes o cualquier otro gasto establecido en el presente Reglamento, será responsable de indemnizar todo daño o perjuicio, ya sea en relación a la disminución del valor del condominio, o a una situación de riesgo o peligro no cubierto.

Conforme a lo dispuesto en el artículo mil quinientos noventa y uno del Código Civil, no se podrá obligar a la administración del condominio a recibir por partes el pago de gastos comunes, intereses, multas, etcétera. Asimismo, el pago de cualquier deuda con el condominio, deberá comprender el pago de los intereses y/o multas que se deban.-

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: SOLIDARIDAD EN EL PAGO.- Si el dominio de una unidad perteneciera en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO: CRÉDITO PRIVILEGIADO.- 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. El crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera 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.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: NO USO DE UN BIEN DE DOMINIO COMÚN O DESOCUPACIÓN DE UNA UNIDAD.- 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.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: SUSPENSIÓN SUMINISTRO ELÉCTRICO, GAS Y AGUA.- Se autoriza al Administrador, para que con el acuerdo previo del Comité de Administración suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico, y, agua caliente,

calefacción y/o gas que se suministra a aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. En el evento que el Edificio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dichos servicios, el administrador está facultado para acreditar y requerir de las respectivas empresas, previa autorización del Comité de Administración, la suspensión del servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de los gastos comunes.- ; sólo se repondrán dichos suministros contra el pago total y efectivo de lo adeudado, a través de documento; transferencia electrónica, depósito directo o cheque cruzado y nominativo a nombre de la comunidad, quedando expresamente prohibido cualquier pago con dinero en efectivo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: COBRO DE GASTOS COMUNES.- El cobro de gastos comunes se efectuará por el administrador del Edificio, de conformidad a las normas legales vigentes y del presente Reglamento, y a los acuerdos de la asamblea de copropietarios. En el aviso de cobro correspondiente, debe dejarse constancia de la proporción en que el respectivo copropietario, debe contribuir a los gastos comunes.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: FONDO COMUN DE OPERACIÓN Y RESERVA RESERVA.- El Edificio, considerará la formación de un Fondo común de reserva Operacional se pagara por única vez por el primer copropietario distinto a la inmobiliaria, que será destinado mantener la liquidez de la comunidad, el que se fija en la suma equivalente en pesos a la fecha de su pago efectivo, de UF 6 (seis Unidades de Fomento) por departamentos de 1 dormitorio, UF 7 (siete Unidades de Fomento) por departamentos de 2 dormitorios, UF 10 (diez Unidades de Fomento) por departamentos de 3 o más dormitorios y UF 1 (una Unidad de Fomento) por cada estacionamiento. Esta suma será pagada por los primeros adquirentes de los departamentos una vez que se verifique una cualquiera de las siguientes circunstancias: a) Que se efectúe la entrega material del departamento; y b) Que se suscriba el título traslativo de dominio del departamento

a sufragar las reparaciones de los bienes de dominio común, a la certificación periódica de las instalaciones de gas, a la certificación de los ascensores y sus instalaciones y a gastos comunes urgentes o imprevistos. El fondo común de reserva operación se fija en la suma equivalente en pesos a la fecha de su pago efectivo, de UF 6 (seis Unidades de Fomento) por departamentos de 1 dormitorio, UF 7 (siete

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Unidades de Fomento) por departamentos de 2 dormitorios, UF 10 (diez Unidades de Fomento) por departamentos de 3 o más dormitorios y UF 1 (una Unidad de Fomento) por cada estacionamiento. Esta suma será pagada por los primeros adquirentes de los departamentos una vez que se verifique una cualquiera de las siguientes circunstancias: **a)** Que se efectúe la entrega material del departamento; y **b)** Que se suscriba el título traslativo de dominio del departamento

El Fondo Común de Reserva. Este fondo se incrementará mensualmente con un 5 por ciento de recargo sobre los gastos comunes mensuales de todas las cada unidades del Edificio una vez enajenada por primer propietario, sin perjuicio de lo que disponga sobre el particular, la asamblea extraordinaria de copropietarios, la que podrá modificar dicho porcentaje. Además, este fondo se incrementará con los excedentes de cualquier origen que se produzcan en la recaudación y liquidación de los gastos comunes, con el producto de las multas e intereses que deben pagar los copropietarios aplicados en conformidad a este Reglamento y con el producto del arrendamiento de cualquier bien común. Los recursos del f"Fondo de reserva" se mantendrán en depósito en la cuenta corriente del condominio o en una cuenta de ahorro que se abra para tal efecto o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración.-

ARTÍCULO xxxx TRANSITORIO: La sociedad "BESALCO INMOBILIARIA SOCIEDAD ANÓNIMA" acordará con el Comité Administración provisional un mutuo en dinero para la apertura de la cuenta corriente de la comunidad y el inicio de las operaciones de administración del Edificio, el que será devuelto con los aportes que efectúen los propietarios al constituir el fondo operacional que se establecen en el presente Reglamento y una vez enajenado el 75 por ciento de las unidades. Este Mutuo de Dinero no estará afecto a intereses de ninguna especie, se expresará en Unidades de Fomento y cada pago se imputará al valor de dicha unidad a la fecha efectiva del pago. El mutuo al que se hace referencia en este artículo deberá estar íntegramente devuelto al momento en que el Comité de Administración Provisional cese en sus funciones conforme las reglas establecidas en este mismo Reglamento

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: ADMINISTRADOR.- El Edificio en su conjunto será administrado, con las facultades que otorga el presente Reglamento de Copropiedad, por la persona natural o jurídica designada o ratificada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador, el presidente del Comité de Administración. El nombramiento del administrador, deberá constar en

Comentario [PM2]:

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello, en la misma acta, o si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del Edificio. El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. Serán funciones del administrador las que establece la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria; el Decreto número cuarenta y seis del año mil novecientos noventa y ocho, de Vivienda y Urbanismo, que aprobó el reglamento de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete; y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios y/o el Comité de Administración, y en especial; el cuidado de los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación de carácter urgente, sin recabar previamente acuerdos de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, y las del presente Reglamento de Copropiedad; 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 Edificio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan contra el copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le impone la legislación vigente y el presente Reglamento de Copropiedad, contratar mantenciones periódicas a los ascensores, calderas, central de agua caliente, detectores de humo, equipos contra incendio, sistema de presurización, luminarias de espacios comunes y demás equipos de seguridad. El administrador está obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado, y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: CUENTA CORRIENTE.- El Edificio deberá mantener una cuenta corriente bancaria, o una cuenta de ahorro, exclusiva a nombre de la Comunidad, sobre la cual podrán girar, dos miembros cualesquiera del Comité de Administración conjuntamente, o en su defecto un miembro del Comité de

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Administración conjuntamente con el Administrador el administrador del edificio **conjuntamente** con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración del Edificio. En caso de falta, ausencia, impedimento, renuncia o enfermedad del administrador, que no será necesario acreditar ante terceros, podrán girar **conjuntamente** dos cualquiera de los miembros del Comité de Administración, sin perjuicio de lo que disponga sobre el particular, la asamblea de copropietarios, la cual podrá modificar las normas recién indicadas. Asimismo, los miembros del Comité de Administración el administrador del edificio y los miembros del Comité de Administración, actuando en la forma antes señalada, podrán representar al Edificio ante bancos privados o estatales nacionales, con las siguientes facultades: **Uno)** abrir, administrar y cerrar cuentas corrientes de depósito, en moneda nacional, en bancos privados o estatales nacionales, girar en ellas, imponerse de sus movimientos, aprobar y rechazar saldos, retirar talonarios; solicitar acceso en línea con el solo objeto de ver históricos y actuales, con la restricción de movimientos en línea, o cheques sueltos y en general; **Dos)** girar, revalidar, depositar, cancelar, protestar, dar órdenes de no pago, cobrar y endosar en cobranza cheques en moneda nacional, sean a la orden o al portador; **Tres)** retirar dineros en depósito o custodia; **Cuatro)** efectuar y retirar depósitos a la vista o a plazo; y **Cinco)** abrir y cerrar depósitos a plazo, cuentas de ahorro reajustables o no, y depositar y girar en ellas.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: TÍTULO EJECUTIVO.- La copia del acta válidamente celebrada, autorizada indistintamente por el Comité de Administración, o por el administrador, en que se acuerdan gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

A) Clasificación de las asambleas y época de celebración de las asambleas: Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias. Las asambleas **ordinarias** se celebrarán, a lo menos **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 asambleas extraordinarias. Las asambleas **extraordinarias** tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, 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.

B) Materias objeto de asambleas extraordinarias: Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

Uno) Modificación del Reglamento de Copropiedad;

Dos) Cambio de destino de las unidades del condominio;

Tres) 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;

Cuatro) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos;

Cinco) Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio;

Seis) Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación;

Siete) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo;

Ocho) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración;

Nueve) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio;

Diez) Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo veintiséis de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y establecer subadministraciones en un mismo condominio;

Once) Programas de autofinanciamiento del condominio y asociaciones con terceros para estos efectos;

Doce) Determinación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes con que se incrementará el fondo común de reserva;

Trece) Aprobación del plan de emergencia señalado en el artículo treinta y seis de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria;

Catorce) Modificar o complementar el Reglamento de Uso Interno indicado en el artículo décimo sexto del presente Reglamento; y

Quince) Cambio de la empresa que suministra gas al condominio, es decir, cambiar a Metrogas S.A. por otra empresa que suministre gas al condominio. Tal determinación deberá adoptarse respecto de la totalidad de las unidades que conforman el edificio y, previamente ser puesta en conocimiento de Metrogas S.A., empresa que mantendrá siempre la primera opción para continuar prestando el servicio de gas del condominio, siempre y cuando las condiciones bajo las cuales continúe prestando tal servicio, fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciere un tercero.

C) Materias que pueden ser objeto de consulta escrita: En general, todas las materias que de acuerdo a la enumeración contenida en la letra b) precedente deban tratarse en asambleas extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número uno), cuando alteren los derechos en el condominio, y en los números dos), tres), cuatro), cinco) y seis), podrán ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo dieciocho de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su

comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el **setenta y cinco por ciento** de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta sólo podrá solicitarse nuevamente su aprobación transcurridos seis meses desde efectuada la consulta anterior.

D) Citación a asamblea: El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste 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 administración, con una anticipación mínima de **cinco días** y que no exceda de **quince**. Si no lo hubiere 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.

E) Lugar de celebración de las asambleas: 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 donde se encuentra ubicado el condominio.

F) Presidencia de las asambleas: 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, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la Asamblea mediante sorteo.

G) Quórum para constituir válidamente las asambleas ordinarias y quórum para adoptar acuerdos: 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 en el 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.

H) Quórum para constituir válidamente las asambleas extraordinarias y quórum para adoptar acuerdos: 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** de los derechos asistentes.

I) Quórum calificado: Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números uno) al siete) de la letra B) del presente artículo, 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 copropietarios que representen, a lo menos, el **setenta y cinco 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 de la asistencia de la **unanimidad** de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la **unanimidad** de los copropietarios.

J) Plazo entre la primera y la segunda citación: En las Asambleas ordinarias, entre la primera y la 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.

K) Quórum insuficiente: Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete.

L) Obligación de asistencia: Todo copropietario estará obligado a asistir a las Asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, mediante poder especial otorgado por escrito para la respectiva asamblea, el que servirá para la segunda citación, de ser necesario. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o habiéndolo designado, este no asistiere, para este efecto se

entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quién hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

LL) Copropietarios hábiles: Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación del condominio y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias para las cuales la ley exige unanimidad. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o quien haga sus veces.

M) Forma de computar los votos: Cada copropietario tendrá sólo **un voto**, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común.

N) Obligatoriedad de los acuerdos de asamblea: Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la ley o en el presente Reglamento obligan a todos los copropietarios, ya sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

O) Libro de actas: De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de **una a tres unidades de tributarias mensuales** la que se duplicará en caso de reincidencia.

P) Asistencia de Notario: A las sesiones de las asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno), tres), cuatro), cinco), seis) y siete) de la letra B) del presente artículo, **deberá asistir un Notario**, quién deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. La asamblea de copropietarios, deberá designar un Comité de Administración, compuesto a lo menos 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 tres 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 las siguientes personas: a) Las personas naturales que sean propietarias en el Edificio, o sus cónyuges; y b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Edificio. El Comité de Administración deberá dictar el Reglamento de Uso Interno referido en el artículo décimo sexto anterior, pudiendo además dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Edificio, como asimismo imponer multas de una a diez unidades de fomento, a quienes infrinjan las obligaciones establecidas en las leyes vigentes y en el Reglamento de Copropiedad del Edificio y en el Reglamento de Uso Interno. Las normas y acuerdos 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 la asistencia de la mayoría de sus miembros, y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes. Los miembros del Comité de Administración deberán concurrir personalmente a las reuniones de éste.-

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: CONTRATACIÓN DE SEGURO.- En virtud de lo dispuesto en el artículo treinta y seis de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete del año mil novecientos noventa y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, sólo constituirá obligación del administrador, contratar un seguro de incendio, sismo e inundación por bienes y espacios comunes del Edificio, excluyéndose de éste las unidades del Edificio, las que pueden ser aseguradas voluntariamente por sus respectivos propietarios, si lo estiman conveniente o por la Comunidad, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios. Al pago de lo adeudado por concepto de primas de seguro de incendio, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.-

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: ARCHIVO DE DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO: Deberá mantenerse en el archivo de documentos del Condominio los siguientes antecedentes:

a) Una copia del presente Reglamento de Copropiedad;

- b) Una copia del Reglamento de Uso Interno del Condominio;
- c) Copia autorizada de la escritura pública en la cual conste la designación del administrador del Condominio; y
- d) Copia de los planos de construcción del Edificio y de instalaciones del mismo, con indicación de los grifos, sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesaria conocer para casos de emergencia.-

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: PLANES DE EMERGENCIA ANTE SINIESTROS.-

El Edificio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, y que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a la aprobación de una asamblea extraordinaria, citada especialmente a este efecto, dentro de los primeros seis meses de su nombramiento. El plan de emergencia, junto con los planos del Edificio, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo, y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de Carabineros y de Bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración, las observaciones que estimen pertinentes. FALTAN ANTECEDENTES DE LA COMPAÑÍA DE BOMBEROS QUE EFECTUÓ EL PLAN DE EMERGENCIA-

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: INGRESO FORZADO.- Si se viere comprometida la seguridad o conservación del Edificio, sea respecto a los bienes de dominio común o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas, u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, con apego al artículo treinta y seis de la ley de copropiedad inmobiliaria, el administrador del Edificio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.-

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: DOMICILIO DE LOS COPROPIETARIOS.- Para todos los efectos derivados del presente Reglamento, se reputará que los

copropietarios tienen domicilio en la unidad que les pertenece, salvo que registren un domicilio diferente en la oficina de la administración.-

ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO: FACULTADES.- BESALCO INMOBILIARIA S.A., estará facultada expresa, gratuita e irrevocablemente para lo siguiente:

a) Mantener avisos o letreros en las fachadas del Edificio y/o dentro de éste, promocionando la venta de las unidades que conforman el mismo y, asimismo, estará facultada expresamente para entrar a las unidades por vender del Edificio y a sus áreas comunes. A este respecto, la administración y el personal a su cargo, deberán colaborar y dar todas las facilidades para que los interesados visiten el Edificio;

b) Usar y gozar en forma gratuita y exclusiva la sala denominada “Sala Uso Múltiple” y los baños denominados “Baño Hombres” y “Baño Mujeres” y “Cocina”, todos del primer piso del Edificio, hasta que venda, ceda o transfiera la totalidad de las unidades de su propiedad; SEÑALAR QUE LUGAR UTILIZAREMOS PARA SALA DE VENTAS.

bc) Usar los estacionamientos de visita para el uso de los posibles compradores de los departamentos;

cd) Asignar en uso y goce exclusivo cualquier bien común del Edificio y, asimismo, los bienes comunes que, conforme al presente Reglamento, a los planos de copropiedad inmobiliaria del Edificio y al certificado de copropiedad inmobiliaria que otorgue la respectiva Dirección de Obras Municipales, tengan el carácter de bienes asignables en uso y goce exclusivo;

de) Utilizar para operaciones de post-venta la bodega del edificio del núcleo 3 ubicada en el primer subterráneo durante el plazo que dure la garantía.

ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO: ADMINISTRADOR.- Se designa como administrador transitorio del Edificio, a xxxxxxxxxxxxxxxx, RUT 9999999, sin perjuicio de la facultad de la asamblea de remover o renovar su nombramiento, conforme al presente Reglamento en la primera asamblea de copropietarios. Si no se hubiere designado otro administrador, se entenderán prorrogadas las funciones del indicado administrador, mientras no se designe un reemplazante.- Se facultar por sí solo a Dn. Leonardo Lorca Vicencio, antes individualizado, para acreditar firma en las entidades

Con formato: Interlineado: 1,5 líneas, No dividir palabras, Punto de tabulación: -1,27 cm, Izquierda

bancarias y financieras con el objeto de: uno) solicitar cartolas actuales e históricas, solicitar clave y acceso en línea a cuenta corriente, depósito a plazo y de ahorro, con la restricción de movimientos en línea, solo ver; dos) reconocer y/o impugnar sus saldos y cartolas; tres) retirar cheques devueltos y/o protestados y retirar talonarios de cheques correspondientes a la mencionada cuenta corriente; cuatro) deja expresa constancia que el Sr. Lorca no queda facultado para hacer retiro alguno de dineros por sí solo y/o en conjunto con algún titular de las cuentas de la comunidad.

Asimismo, se faculta a Dn. XXXXXXXXXXXX , para acreditarse como representante legal, con toda las facultades establecidas en el Artículo veintitres de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en los organismos fiscales, semifiscales y privados; a modo de ejemplo: Servicio de Impuestos Internos, Caja de Compensaciones Previsionales, Inspección del Trabajo y otros necesarios para desarrollar y ejercer las facultades de representación de la comunidad.

Con formato: Interlineado: sencillo,
Dividir palabras, Punto de tabulación:
No en -1,27 cm

ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO: COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.- Se designan miembros del Comité de Administración, a las siguientes personas: doña XXXXXXXXXXXX ,rol único tributario XXXXX; don XXXXXXXXXXXX ,rol único tributario XXXXX; y don **Rodrigo Del Solar Pérez** ,rol único tributario XXXXX; las que se desempeñarán en su cargo, hasta la celebración de la primera asamblea de copropietarios, la que podrá renovar sus designaciones.-

ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO: TELEFÓNICA CHILE.- Se deja constancia que, en virtud del Contrato de Servicios de fecha 31 de Agosto de 2010, Telefónica Chile se comprometió a realizar los trabajos de instalación y habilitación de las redes y equipos que fueran necesarios para suministrar los servicios de telefonía e internet o banda ancha, lo cual incluye el cableado interior de cada uno de los departamentos y otros puntos a definir. Asimismo, Inmobiliaria XXXX S.A. cedió y entregó a Telefónica Chile el derecho no exclusivo ni excluyente de uso en forma indefinida de uno de los ductos de corrientes débiles y canalización del Edificio que se requieren para la instalación y habilitación de las redes en el Edificio y para el cableado interior de cada uno de los departamentos y consejería del Edificio.- PENDIENTE

ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO: METROGAS.- Se deja constancia que, en virtud del Contrato de Instalación de Gas de fecha 10 de Diciembre de 2009, Metrogas S.A. contrataría para su ejecución, la instalación de gas natural realizada mediante instaladores autorizados por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC). La instalación de redes externas de distribución construidas en las calles de uso público con el objeto de suministrar gas a todos los inmuebles que forman parte del proyecto habitacional, serán de cargo y costo de Metrogas, y el dominio de las

referidas redes externas de distribución y sólo hasta la línea municipal de las viviendas, corresponden en forma única y exclusiva a Metrogas. En virtud de lo anterior, el Cliente se obliga a consumir exclusivamente gas distribuido por Metrogas. En el evento que el Cliente decida adquirir gas u otro combustible a una persona diferente de Metrogas, se obliga a devolver la cantidad dada en inversión y/o aporte debidamente reajustada, más los intereses corrientes aplicables. Sin embargo, el Cliente queda liberado de esta obligación, una vez que se constituya la primera administración del edificio y se cumpla lo señalado en el numeral quince de la letra B del artículo Vigésimo Octavo precedente. PENDIENTE.

ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO: PODER.- Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, anotaciones y subinscripciones que procedan en los Registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Asimismo, se faculta a uno cualquiera de los apoderados de INMOBILIARIA xxxxxx S.A. para formular cualquier escritura pública rectificatoria, complementaria o aclaratoria del presente instrumento, que pueda requerir el Conservador de Bienes Raíces antes señalado, con el objeto de inscribir el Reglamento de Copropiedad que da cuenta el presente instrumento. Las facultades conferidas en el presente artículo se otorgan con el carácter de irrevocable y subsistirán, incluso, en caso de disolución, muerte, incapacidad u otro impedimento sobreviniente de INMOBILIARIA xxxxxx S.A. y/o de sus apoderados.-

La personería de los apoderados de **INMOBILIARIA xxxxx S.A.** consta de escritura pública de fecha 99/99/9999, otorgada en la Notaría de Santiago de don xxxxxxxxxxxxxxxxx, que no se inserta por ser conocida de los comparecientes y a expresa solicitud de ellos y por ser conocida del Notario que autoriza.-