



REPERTORIO: 44.547-2.017

O.T. 1.210.035

REGLAMENTO COPROPIEDAD
"EDIFICIO ANUN"
DE
INMOBILIARIA NUEVA SAN MIGUEL S.A.



En Santiago de Chile, a catorce de diciembre de dos mil diecisiete, ante **ml. EDUARDO AVELLO CONCHA**, Abogado, Notario Público Titular de la Vigésimo Séptima Notaría de Santiago, con oficio en calle Orrego Luco cero ciento cincuenta y tres, comuna de Providencia, comparece **INMOBILIARIA NUEVA SAN MIGUEL S.A.**, rol único tributario número setenta y seis millones cuatrocientos setenta y dos mil cuatrocientos diecinueve guión cuatro, representada por don **Carlos Patricio Muller Molina**, Chileno, casado, Ingeniero Civil, cédula nacional de identidad número siete millones doscientos cincuenta y nueve mil trescientos noventa y cinco guión dos y por don **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, Comuna de Las Condes, Santiago, los comparecientes mayores de edad quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen: **PRIMERO: UNO: Inmueble: INMOBILIARIA NUEVA SAN MIGUEL S.A.** es dueña del inmueble ubicado en Calle Guardia Marina Riquelme número cuatro mil ochocientos ochenta, que corresponde al Lote Uno-A, según Plano fusión número nueve mil cuatrocientos cincuenta, Rol: cuatro mil setecientos cincuenta y cuatro guión cincuenta, de la Comuna de San Miguel, Región Metropolitana, cuyos deslindes son los siguientes: **AL NORTE:** En cincuenta y cuatro metros cincuenta centímetros con población El Vergel; **AL SUR:** En veinte metros con Lote cuarenta y cinco y cinco, y en otro sector en treinta metros con lotes cuarenta y seis y cuarenta y siete, hoy Isaac Vladimirovsky y Marta Muñoz, respectivamente; **AL ORIENTE:** En cuarenta coma noventa y tres metros, con lote cuarenta y cuatro de doña María Eugenia Rosales y en otro sector en trece coma ochenta metros, con lote cuarenta y cinco, hoy Daniel Contreras; y **AL PONIENTE:** En sesenta y uno coma cincuenta y seis metros con calle Guardia Marina Riquelme.- Lo adquirió por compra a **AMANECER S.A.**, según consta de escritura pública de fecha veintitrés de julio de dos mil quince, rectificadas por escritura pública de



fecha veintitrés de septiembre de dos mil quince, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar, inscrito el dominio a fojas dieciocho mil doscientos ochenta y uno número quince mil doscientos cuarenta y seis año dos mil quince.- **DOS: ANTECEDENTES DEL EDIFICIO:** En el inmueble indicado en cláusula anterior INMOBILIARIA NUEVA SAN MIGUEL S.A. está construyendo un edificio de diecinueve pisos más tres niveles de subterráneos, con un total de ciento setenta y siete departamentos habitacionales, distribuidos de la siguiente manera: diez departamentos por piso, entre pisos tercero y décimo octavo, cinco departamentos en el piso décimo noveno, nueve departamentos en el piso segundo y tres departamentos en el primer piso. El edificio se acogerá a las normas de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, constituyendo un condominio Tipo A y a los beneficios del DFL número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve, construcción que se hace, conforme al Permiso de Edificación número quince /dos mil dieciséis de fecha veintitrés de Marzo de dos mil dieciséis, otorgado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Miguel y de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas elaboradas por la oficina de Arquitectura "BROWNE Y DE FRUTOS ARQUITECTOS LIMITADA". Dos: El edificio se denominará "EDIFICIO ANUN" y tendrá su acceso principal por Calle Guardia Marina Riquelme número cuatro mil ochocientos ochenta, y contempla entre otras instalaciones comunes, tres ascensores, piscina recreativa para adultos y tres quinchos ubicados área exterior del primer piso, cuatro salas de multiuso ubicadas en el primer piso, gimnasio, sala para lavandería cuya máquinas será de la comunidad y que podrán ser concesionadas. Contempla bicicleteros en los subterráneos menos uno, menos dos y menos tres; ocho estacionamientos de visita, de los cuales seis se ubican en el primer piso, y dos en el segundo subterráneo. El acceso vehicular a la rampa que baja a los subterráneos es independiente del acceso vehicular de los estacionamientos de superficie. Los estacionamientos para propietarios se enumeran del uno al setenta y siete y del ochenta al ciento ochenta, siendo los estacionamientos del uno al veintisiete de superficie, asignable su uso y goce exclusivo a adquirentes de unidades vendibles del edificio.- **SEGUNDO: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EDIFICIO ANUN:** Por el presente acto e instrumento INMOBILIARIA NUEVA SAN MIGUEL S.A., en conformidad a lo dispuesto en el artículo veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, viene en dictar el primer Reglamento de Copropiedad, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y ocupantes de las unidades del EDIFICIO ANUN, para

establecer la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos comunes y demás aspectos referidos en el artículo veintiocho de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y, en general, promover el buen régimen interno del Condominio. **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO "EDIFICIO ANUN".**

TITULO PRIMERO Del dominio, derechos y obligaciones:
ARTICULO PRIMERO.- Este Reglamento de Copropiedad rige las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de las unidades del Condominio, siendo obligatorio, asimismo, para sus sucesores en el dominio y para los ocupantes a cualquier título de los referidos bienes. En el silencio del presente Reglamento, se aplicará las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, y las demás normas legales y Reglamentarias que la complementen. **ARTICULO SEGUNDO.-** Este reglamento establece un conjunto de normas que rigen especialmente a un condominio TIPO A constituido por los departamentos habitacionales, estacionamientos de vehículos, bodegas y espacios e instalaciones comunes como hall de acceso, conserjería, piscina ubicada en el primer piso, jardines, terrazas, quinchos, sala de conserje, gimnasio, sala de primeros auxilios, bicicleteros en los subterráneos del edificio, salas multiuso, sala de lavandería, baños para visitas del primer piso. Los bienes comunes se entenderán como tales respecto de la totalidad de los copropietarios, en particular, en lo que dice relación con el terreno común a cuya propiedad concurren los copropietarios en los porcentajes que se indican en el artículo NOVENO de este Reglamento de Copropiedad. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y al presente Reglamento se declaren comunes. El derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes, en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio exclusivo de su respectiva unidad y esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que eventualmente se le asignen sobre los bienes de dominio común. **ARTICULO TERCERO.-** Los Copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los demás ocupantes del Condominio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otro objeto de aquel que están destinados ni a los que se prohíben expresamente en el presente Reglamento. De esta forma, 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) Respecto a cierre de terrazas se establece que solo se podrá instalar cierres de cristal plegables. También se podrá utilizar cortinas tipo Roller, de color Blanco. Dos) Todas las cortinas interiores deberán llevar un forro de color blanco que sea el que quede expuesto a la vista desde el exterior del edificio. La infracción a cualquiera disposición de este Reglamento, que no tenga una sanción especial, será sancionada con multa de media a una unidad tributaria mensual, multa que será propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité de Administración. El producto de estas multas incrementará el fondo de reserva. **ARTICULO QUINTO. NORMAS SOBRE ACCESO AL CONDOMINIO:** Se controlará a toda persona que ingrese al Condominio, quedando facultado el personal para requerir a quienes no sean propietarios ni arrendatarios de las unidades del edificio, la presentación de sus cédulas de identidad, anotando nombre y apellidos, y número de dichas cédulas en un registro especial, indicándose además a que departamento se dirige. **ARTICULO SEXTO.-** Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso y goce a cualquier título de sus respectivas propiedades. No obstante, los propietarios contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario. A igual régimen, deberán someterse los subarrendatarios, en caso de subarriendos. **TITULO SEGUNDO.- DE LOS BIENES Y EXPENSAS COMUNES.** **ARTICULO SEPTIMO.- 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. Se deja expresa constancia que el condominio cuenta con una sala para ser destinada a lavandería y que las máquinas que



se instalen serán de propiedad de la comunidad, y la explotación de ellas podrá ser ejecutada por una empresa externa que se contrate para que ofrezca el servicio de lavado a los ocupantes del edificio, a cambio de un honorario; todo sin perjuicio que a futuro la comunidad pueda acordar que la explotación del servicio la realice la administración directamente, esta sala cuenta con remarcador de agua y energía eléctrica, de modo que el costo deberá ser solventado por el concesionario o por la comunidad con los ingresos percibidos por el uso, en caso de explotarlo directamente;- c) Aquellos que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, como las instalaciones de electricidad, agua potable, alcantarillado, ductos de ventilación, 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 el edificio cuenta con una red interior de gas, la que abastece aquellos departamentos que cuentan con encimera y calefont a gas, instalándose remarcadores para cada uno de estos departamentos. Para esto se suscribió, por documento privado de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, un contrato de Suministro 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 establecidos en este reglamento. Tal determinación deberá previamente ser puesta en conocimiento de Metrogas, mediante el envío de una carta certificada firmada por el Comité de Administración. Este aviso deberá ser remitido a la Gerencia de Metrogas, con a lo menos treinta días de anticipación a la fecha en que la asamblea vaya a sesionar y votar el cambio de suministro.

ARTICULO OCTAVO.- ASIGNACION DE USO Y GOCE EXCLUSIVO DE BIENES COMUNES: En conformidad a lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo diecisiete de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, que establece expresamente la facultad de regularse en el reglamento de copropiedad, entre otras materias, la asignación de uso y goce exclusivo de bienes comunes del condominio, se estipula y regula lo siguiente a)-Las instalaciones comunes como salas de multiuso, gimnasio, quincho, piscinas y otros se asigna su uso y goce exclusivamente a los propietarios u ocupantes de los departamentos del EDIFICIO ANUN, limitándose el uso a visitantes en reglamento interno que se indica más adelante.- b) La inmobiliaria queda facultada para asignar el uso y goce exclusivo de los estacionamientos descubiertos ubicados en el primer piso del edificio a adquirentes de unidades del edificio.- **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 analogos; c) De reparación: Los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, muebles, piezas o partes de estos, y; d) De uso o consumo: Los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. **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 Prorratio de Dominio", del Condominio, confeccionada según avalúo de los inmuebles, la cual se protocoliza con esta misma fecha, como ANEXO UNO y que forma parte integrante del Reglamento de Copropiedad- **ARTICULO DECIMO PRIMERO.-** Las unidades y los estacionamientos descubiertos que se asignan su uso y goce, concurrirán al pago de los gastos comunes en los porcentajes que se indican en la tabla de Prorratio de Gastos Comunes que se protocoliza con esta misma fecha, como ANEXO DOS y que forma parte integrante del Reglamento de Copropiedad - **ARTICULO DECIMO SEGUNDO.-** Cada propietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en la proporción señalada en la tabla de porcentaje de concurrencia referida en el artículo anterior. La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes, seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el Artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. Si por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Cada copropietario deberá pagar



los gastos comunes mensualmente, dentro de los cinco primeros días de cada mes. El Administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por periodos 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, de ascensores y de otros servicios. 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 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 concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio y, en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números Uno al cinco del Artículo décimo séptimo de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo

menos; el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que represente, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio. Las asambleas-extraordinarias para tratar modificaciones al Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia del noventa por ciento de los copropietarios y los acuerdos se adoptaran con el voto favorable del ochenta y cinco por ciento de los copropietarios. En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias, dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al Juez conforme a lo previsto en el Artículo treinta y tres de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.- **ARTICULO DECIMO OCTAVO.-** El Comité de Administración, a través de su Presidente, o si este no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos, que tienen su domicilio en la respectiva unidad del Condominio. El Administrador deberá mantener en el Condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados. Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el Condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la asamblea. Tratándose de la primera asamblea, esta será presidida por el Administrador que se designa en los Artículos transitorios de este Reglamento.- Los Copropietarios deberán asistir a las asambleas personalmente o por medio de mandatario, debiendo contar el mandato por escrito. También podrá ser representado por su arrendatario en caso de establecerse dicha facultad en el contrato de arrendamiento respectivo. Sólo los copropietarios hábiles, es decir aquellos que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes, podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes comunes. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la



asamblea. Los acuerdos adoptados por las mayorías establecidas, obligan a todos los copropietarios, aun cuando no haya asistido, o haya votado en contra del acuerdo. De los acuerdos de la asamblea, se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros asistentes del Comité de Administración, o por los Copropietarios que la asamblea designe y quedará en custodia del Presidente del Comité de Administración. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración o en su defecto por el Administrador en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos en conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador.

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

ARTICULO VIGESIMO.- El Comité de Administración deberá reunirse cada vez que resulte necesario para el buen funcionamiento del condominio. El quórum será de dos miembros y los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos y en caso de empate, resolverá el voto del Presidente. El Comité de Administración llevará un libro especial de actas en que se consignarán los acuerdos adoptados. En caso de renuncia, fallecimiento o impedimento temporal de uno de sus miembros o reemplazante, los restantes integrantes del Comité designaran a un

copropietario en reemplazo para completar el periodo 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, 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 hiciera. 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, 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) Celebrar contratos y/o
contratar eventuales concesiones de algunos servicios, como por
ejemplo lavandería.

ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS: ARTICULO

PRIMERO TRANSITORIO: INMOBILIARIA NUEVA SAN MIGUEL

S.A.tendrá la facultad de usar la sala de estudios, ubicada en el
primer piso del edificio como sala de ventas y atención de público de
proyectos de la Inmobiliaria, y usar departamentos de muestra y
exhibición; también estará facultada 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 techo del edificio,
muros y en otros lugares que resulten adecuados para exhibición de
publicidad, todo hasta la venta de todas las unidades del Edificio
Anun 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 NUEVA SAN MIGUEL S.A.
para utilizar los estacionamientos de visita números siete y ocho
ubicados en el segundo subterráneo, por un período de dos años a
contar de la recepción municipal del edificio, que podrá cerrarlos,
para guardar materiales y herramientas, de igual forma, se permite
al personal a cargo de los trabajos de post venta, el uso de los baños
del personal y de la administración. **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 San Miguel, INMOBILIARIA NUEVA SAN MIGUEL 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:** La primera asamblea de copropietarios se deberá realizar al enajenarse el setenta y cinco por ciento de las unidades del total del condominio, y mientras ello no ocurra, se designan como integrantes Provisorios del Comité de Administración a don Luis Felipe Izquierdo Iñiguez, cédula de identidad número nueve millones trescientos noventa y dos mil ciento diecisiete guión ocho, a don Carlos Muller Molina Cédula de identidad número siete millones doscientos cincuenta y nueve mil trescientos noventa y cinco guión dos y a don Carlos Alberto Decombe Browne, cédula de identidad número siete millones treinta y dos mil quinientos veinticuatro guión uno. Se designa con carácter de Administrador Provisional del Condominio a la sociedad "Inversiones Santa Gabriela Limitada, RUT setenta y seis millones ciento sesenta y dos mil setecientos dieciocho guion K, representada por don José Alfonso Cánovas Bazán, chileno, Contador General, chileno, divorciado, cédula de identidad número nueve millones cuatrocientos sesenta y ocho mil trescientos veintitrés guión ocho, ambos con domicilio en Huérfanos número novecientos tres, oficina número cuatrocientos uno Santiago, 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. Se confiere poder especial a don José Alfonso Cánovas Bazán antes individualizado, para que realice ante el Servicio de Impuestos Internos todas las gestiones y trámites necesarios para obtener para la comunidad el rol único tributario y presentar la correspondiente declaración de iniciación de actividades y la obtención de clave de internet, el mandatario podrá delegar estas facultades.- **CUARTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- La personería de Carlos Patricio Muller Molina y de don Oscar Viel Capocchi, consta de escritura pública de

fecha veintidós de junio de dos mil dieciséis, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Susana Belmonte, la que no se inserta por ser conocida del notario que autoriza.- Escritura redactada conforme a minuta del abogado Gonzalo Gutiérrez S. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia. DOY FE.


Carlos Patricio Müller Molina Oscar Andrés Viel Capocchi,
p.p. INMOBILIARIA NUEVA SAN MIGUEL S.A.

REPERTORIO:

144.947.257

