NotariaMusalem

MR. REPERTORIO Nº 2037/2011 **28-14/r**

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"EDIFICIO DÉCIMA AVENIDA 1230"

COMUNA DE SAN MIGUEL

VÍA DÉCIMA S.A.

EN SANTIAGO DE CHILE, a once de Febrero del dos mil once, ante mí, **JANETT FUENTEALBA ROLLAT,** Notario Público Suplente del Titular de la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago don JOSE MUSALEM SAFFIE, con domicilio en esta ciudad, calle Huérfanos setecientos setenta, tercer piso, según **Decreto número ochenta y nueve - dos mil once**, de la Presidencia de la Corte de Apelaciones de dos de Febrero de dos mil once, protocolizado al final de los Registros del mes de Febrero del mismo año, comparecen: **VÍA DÉCIMA S.A., rol único tributario número setenta y seis millones sesenta y cuatro mil ochocientos noventa y dos guión dos**, representada según se acreditará por don **MAURICIO DEBARBIERI LÖWENER**, chileno, casado, ingeniero civil, **cédula nacional de identidad número siete millones ciento cuarenta y cinco mil ochocientos doce guión uno**, y por don **RODRIGO SIMONETTI ZAMBELLI**, chileno, casado, abogado, **cédula nacional de identidad número ocho millones trescientos ochenta y un mil ciento veintiuno guión ocho**, todos domiciliados en esta ciudad, calle Augusto Leguía Norte número doscientos cincuenta y cinco, oficina número once, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, los comparecientes mayores de edad, acreditan su identidad con la cédulas mencionadas y exponen: **PRIMERO: Antecedentes: Uno)** Según la inscripción de dominio de fojas dieciocho mil quinientas noventa y tres vuelta número catorce mil novecientos setenta y uno, de dos mil nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, Vía Décima S.A. es dueña de la propiedad ubicada en Décima Avenida número mil doscientos treinta, que corresponde al **Lote B**, conforme al plano archivado bajo el número siete mil novecientos trece guión A, resultante de la fusión del lote B guión uno y del lote B guión Dos, plano ocho mil sesenta y tres,

R

subdivisión del Lote B, plano ocho mil sesenta y tres, el que a su vez es resultante de la subdivisión de la propiedad ubicada en Décima Avenida número mil doscientos treinta, correspondiente a los sitios dieciocho y diecinueve de la manzana once, población Chacra Atacama, comuna de San Miguel, Rol de Avalúo número seis mil quinientos cincuenta y dos guión diecisiete, cuya superficie total es de novecientos dieciséis coma ochenta metros cuadrados, y que deslinda: Al Norte, en veinte metros con Décima Avenida; Al Sur, en veinte metros con Lote A; Al Oriente, en cuarenta y cinco coma ochenta y cuatro metros con otros propietarios; Al Poniente, en cuarenta y cinco coma ochenta y cuatro metros con otros propietarios.- La adquirió por compra a Inmobiliaria Cata S.A., según consta de escritura pública de fecha dieciocho de Agosto de dos mil nueve, otorgada en la notaria de Santiago de don José Musalem Saffie. **Dos)** Según la inscripción de dominio de fojas dieciocho mil quinientas noventa y tres número catorce mil novecientos setenta, de dos mil nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, Vía Décima S.A. figura como dueña de la propiedad ubicada en Avenida Lo Ovalle número mil doscientos treinta y uno, que corresponde al **Lote A**, conforme al plano número siete mil novecientos trece, resultante de la fusión del lote A guión uno y del lote A guión dos, plano número siete mil ochocientos cincuenta y siete, subdivisión del Lote A, plano número siete mil setecientos noventa, el que a su vez es resultante de la subdivisión de la propiedad ubicada en Décima Avenida número mil doscientos treinta, correspondiente a los sitios dieciocho y diecinueve de la manzana once, población Chacra Atacama, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, Rol de Avalúo número seis mil quinientos cincuenta y dos guión cuarenta y nueve, cuya superficie total es de mil ochenta y tres coma veinte metros cuadrados, y que deslinda: Al Norte, en veinte metros con Lote B; Al Sur, en veinte metros Avenida Lo Ovalle, franja afecta a utilidad pública de por medio; Al Oriente, en cincuenta y cuatro coma dieciséis metros con otros propietarios; Al Poniente, en cincuenta y cuatro coma dieciséis metros con otros propietarios. La adquirió por compra que hiciera a Inmobiliaria Cata S.A., según consta de escritura pública de fecha dieciocho de Agosto de dos mil nueve, otorgada en la notaria de Santiago de don José Musalem Saffie. **Tres)** Por Resolución número cero siete/dos mil diez emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Miguel con fecha veinticuatro de mayo de dos mil diez, se aprobó la fusión de los inmuebles

singularizados en los números anteriores, dando origen a un nuevo Lote denominado Lote A, todo ello de conformidad al plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel con fecha diecisiete de junio de dos mil diez, bajo el número ocho mil seiscientos sesenta y seis. De acuerdo a este plano de fusión, el Lote A, tiene los siguientes deslindes: al Norte, en veinte metros con calle Décima Avenida; al Sur en veinte metros con Avenida Lo Ovalle, franja afecta a utilidad pública de por medio; al Oriente, en cien metros con otros propietarios; y, al Poniente, en cien metros con otros propietarios. **Cuatro)** Posteriormente, por Resolución número cero ocho/dos mil diez emanada de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Miguel con fecha cuatro de junio de dos mil diez, se aprobó la subdivisión del Lote A, dando origen a dos nuevos lotes denominados **Lote A** y **Lote B**, todo ello de conformidad al plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel con fecha diecisiete de junio de dos mil diez, bajo el número ocho mil seiscientos sesenta y siete. De acuerdo al referido plano de subdivisión los referidos Lotes A y B tienen los siguientes deslindes y medidas: **Lote A:** de una superficie aproximada de mil setenta y nueve coma veinte metros cuadrados, se encuentra encerrado en el polígono A-B-F-E-A, deslinda: Norte, en veinte metros con Lote B de la misma subdivisión; Sur, en veinte metros con Avenida Lo Ovalle, franja afecta a declaratoria de utilidad pública de por medio; Oriente, en cincuenta y tres coma noventa y seis metros con otros propietarios; y Poniente, en cincuenta y tres coma noventa y seis metros con otros propietarios. El Lote A tiene ingreso por Avenida Lo Ovalle número mil doscientos treinta y uno, comuna de San Miguel. **Lote B,:** de una superficie aproximada de novecientos veinte coma ochenta metros cuadrados, se encuentra encerrado en el polígono E-F-C-D-E, deslinda: Norte, en veinte metros con calle Décima Avenida; Sur, en veinte metros con Lote A de la misma subdivisión; Oriente, en cuarenta y seis coma cero cuatro metros con otros propietarios; y Poniente, en cuarenta y seis coma cero cuatro metros con otros propietarios. El Lote B tiene ingreso por calle Décima Avenida número mil doscientos treinta, comuna de San Miguel. **SEGUNDO:** Sobre el Lote B con ingreso por calle Décima Avenida número mil doscientos treinta, comuna de San Miguel, singularizado en el número cuatro de la cláusula primera anterior, Vía Décima S.A. ha proyectado el desarrollo de un edificio habitacional denominado **"EDIFICIO DÉCIMA AVENIDA MIL**

DOSCIENTOS TREINTA", compuesto de cincuenta y seis departamentos, dieciocho bodegas, catorce estacionamientos vendibles y tres estacionamientos de visitas, conforme al Permiso de Edificación número cuarenta y cuatro/dos mil nueve otorgado con fecha veintinueve de julio de dos mil nueve, modificado por la Resolución de Aprobación de Modificación de Permiso de Edificación número cero cero siete/dos mil diez, de fecha diez de marzo de dos mil diez, reducidos a escritura pública con fecha cuatro de mayo de dos mil diez, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie y modificado por Resolución de Aprobación de Modificación de número cero tres/dos mil once, de fecha dieciocho de enero de dos mil once, emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Miguel, la que fue reducida a escritura pública con fecha tres de febrero de dos mil once, otorgada en la Notaría de San Miguel de don Martín Vásquez Cordero. El Edificio se acoge a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y sus modificaciones y a las normas de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, fusión y proyección de sombras conforme al permiso de edificación antes referido y sus modificaciones. La recepción definitiva de las obras de urbanización consta del Certificado número cero tres/ dos mil once, emanado con fecha veinticuatro de enero de dos mil once de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Miguel, documento que se protocoliza en esta notaría con esta misma fecha y bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura. **TERCERO:** Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas entre los adquirentes de departamentos, bodegas y estacionamientos y de los ocupantes a cualquier título de los inmuebles singularizados anteriormente y consecuencialmente la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, así como para reglamentar las relaciones entre los distintos propietarios y, en general, para proveer el buen régimen interno del edificio, los comparecientes, en la representación en que lo hacen, vienen en estatuir el Reglamento de Copropiedad del **"EDIFICIO DÉCIMA AVENIDA MIL DOSCIENTOS TREINTA",** ubicado calle Décima Avenida número mil doscientos treinta, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, del que dan cuenta los artículos que siguen: ARTICULO

PRIMERO: El presente reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios de los departamentos, bodegas y estacionamientos del edificio a que se ha hecho referencia en las cláusulas anteriores y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera alguno de estos bienes, para sus sucesores en el dominio a cualquier causa o título y para toda persona a quien el propietario conceda el uso y goce o que los ocupe a cualquier título. En silencio del presente Reglamento se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento y en las normas pertinentes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. ARTICULO SEGUNDO: Cada propietario será dueño absoluto de su departamento, bodega y estacionamiento y comunero de los bienes afectos al uso común. Se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de dichos bienes. En consecuencia, tendrán el carácter de tales los enunciados en el Artículo dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y, en particular, el terreno ocupado por el edificio, los cimientos, fachadas, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, vigas y losas, la techumbre, los ascensores y su sala de máquinas, las escaleras y pasillos de uso común, el estanque de agua potable y cañerías e instalaciones generales de agua potable, electricidad, gas, alcantarillado y canalización para teléfonos desde las matrices hasta los empalmes de entrada o salida de los departamentos, el equipo y sala de bombas y, red húmeda y seca, citófonos de portería, TV cable y telefonía, la sala de basura y sus correspondientes ductos, los portones eléctricos de acceso a los estacionamientos, la sala de medidor eléctrico y de tablero eléctrico, área servicios conserje, su baño y el hall de acceso ubicado en el primer piso del edificio, los espacios de

R

circulación, jardines circundantes, los estacionamientos de visitas, y los que en el futuro reemplacen o adicionen a los anteriores, y cualesquiera otros bienes que sean necesarios y que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce normal del departamento, bodega y estacionamiento y de los bienes comunes. No son bienes comunes las ventanas, ventanales y sus marcos cuando forman parte de los muros exteriores del edificio, sino que particulares del propietario del departamento al cual acceden. Los medidores de agua fría y agua caliente son bienes particulares y, por lo tanto, su mantenimiento, reparación o recambio son de responsabilidad de cada propietario. La administración está facultada, en resguardo del bien común, para disponer su cambio con cargo del propietario cuando su funcionamiento sea anormal. ARTICULO TERCERO: Se deja expresa constancia que los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes de los departamentos y las personas que visiten el edificio deberán ocupar los espacios comunes, escaleras y ascensores el debido cuidado y bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo los copropietarios ni la administración responsabilidad alguna en caso de accidente. ARTICULO CUARTO: En ningún caso los bienes comunes podrán dejar de ser tales, salvo los no comprendidos en las letras a), b) y c) del número tres del artículo dos de la ley de Copropiedad Inmobiliaria, previo acuerdo unánime de los copropietarios, en los términos señalados en el artículo trece de la referida ley. A su vez, los derechos y obligaciones de cada propietario respecto de ellos serán inseparables del dominio, uso y goce de la propiedad. Por tanto, ningún propietario podrá gravar, enajenar, transmitir, arrendar, ceder o dar en uso su departamento independientemente de este derecho, ni aún a los otros propietarios. ARTICULO QUINTO Para los efectos de lo dispuesto en los artículos cuarto y siguientes de la ley de Copropiedad Inmobiliaria, se determinan las siguientes normas: a) El derecho de cada propietario sobre los bienes

comunes es proporcional al avalúo fiscal de su departamento, bodega y estacionamiento, proporción que queda expresada en la Declaración del Cálculo de Avalúo Fiscal que se entiende formar parte integrante del presente Reglamento, y que se protocoliza en esta Notaría con esta misma fecha. Las proporciones señaladas en el cuadro precedente sólo podrán modificarse por acuerdo unánime de los interesados. b) Las obligaciones por expensas y gastos comunes, y en particular, las concernientes a la administración, mantenimiento y conservación del edificio, el pago de los insumos tales como electricidad y agua comunes, la formación del Fondo Común de Reserva y el pago del servicio y primas de seguro sobre los bienes comunes, así también como el pago de las contribuciones territoriales hasta la subdivisión definitiva de roles, se hará en la misma proporción fijada en el referido cuadro de porcentajes. c) La circunstancia que algún propietario no haga uso efectivo de algún determinado servicio o bien común, o que el departamento, bodega o estacionamiento permanezca desocupado, no exime en caso alguno al copropietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas comunes de toda clase, y en particular, a los pagos mínimos por consumos de energía, agua y otros a que se refiere el presente Reglamento. d) La misma proporción indicada en el cuadro será considerada para el cómputo de las mayorías necesarias de todas las votaciones en que deba tomarse en cuenta la cuota de dominio de cada votante en los bienes comunes. e) Respecto de las eventuales diferencias que se pudieren producir entre el medidor general de agua del edificio y los remarcadores individuales correspondiente a cada uno de los departamentos que lo componen, el prorrateo de dicha diferencia se efectuará en función del consumo propio de cada remarcador individual, incluidos los correspondientes a consumos comunes. ARTICULO SEXTO: Los propietarios y ocupantes de los departamentos podrán servirse de los bienes comunes empleándolos prudencial y adecuadamente en su destino

R

ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. ARTICULO SÉPTIMO: Cada copropietario usará su departamento, bodega y estacionamiento en forma ordenada y tranquila y deberá destinarlo exclusivamente a habitación. Queda prohibido, en consecuencia: a) Destinar los departamentos y estacionamientos al funcionamiento de Apart-Hotel, oficinas, locales comerciales, de cualquier naturaleza, talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, clínicas, sanatorios, cantinas, gimnasios, clubes sociales o centros de baile y diversión o cualquier otro fin que no sea la habitación.. Asimismo, en ningún caso la destinación que se dé a los departamentos o el uso de los bienes comunes podrá dañar la estética o comodidad del edificio, ni podrá significar para los demás copropietarios molestias, ruidos, emanaciones o trepidaciones; b) Tener en los departamentos, bodegas o estacionamientos, o en cualquier otro punto del edificio, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectas, mal olientes o inflamables; c) Causar ruidos o algazaras o ejecutar cualesquiera clase de actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del edificio; los ocupantes no podrán hacer funcionar aparatos de radio o reproducción de sonidos, pianos y otros instrumentos en forma tal que molesten a los otros ocupantes ni ingresar o tener animales tales como perros, gatos, aves o aquellos que por los sonidos que emitan o por su sola presencia puedan perturbar a los demás ocupantes; d) Ejecutar actos que comprometan la seguridad, integridad, solidez o salubridad del edificio. No pudiendo, en consecuencia, modificar de forma o manera alguna las instalaciones interiores de los departamentos o incorporar nuevos sistemas energéticos, de calefacción, sean o no de combustión, o ventilación, sin una autorización previa y por escrito del Comité de Administración. En especial no podrán ejecutar actos o colocar cualquier tipo de objeto en las escaleras del edificio, denominada "zona vertical de seguridad", la que deberá mantenerse despejada y con sus puertas de

acceso siempre y en todo momento cerradas; e) Lanzar desperdicios, basuras u otros objetos a los jardines o espacios comunes; f) Echar en los ductos o tolvas de basura materias o basuras sueltas sin empaquetar o en estado líquido, o en paquete de tamaño exagerado, ni objetos cortantes o contundentes, tales como tarros, botellas, vidrios, piedras, etc.; g) Igual obligación regirá respecto de las puertas de entrada al edificio, debiendo el usuario asegurarse de su correcta cerradura; h) Formar grupos o entablar conversaciones bulliciosas en los pasillos u otros espacios comunes; i) Sacudir en las escaleras o pasillos felpudos, alfombras o choapinos, desparramar tierra que se acumule del barrido de cada departamento; j) Limpiar sus pisos con agua proveniente de mangueras o baldes, debiendo ésta hacerse con paños húmedos; k) Abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo o vapor, además de los existentes, que den a los pasillos comunes o ductos de ventilación, ni abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros, ni variar o modificar los muros que den frente a los pasillos comunes o que dividan los departamentos entre sí, modificar o reemplazar las instalaciones o maquinarias de uso, en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el uso de ellos por los demás ocupantes; l) Ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos o corredores, escaleras u otros espacios comunes no reservados para su uso; molestar el libre paso o acceso a ellos o usar los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios; ll) Colocar, sea en la fachada o en los pasillos del edificio objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo.- Los propietarios u ocupantes de los departamentos sólo podrán colocar planchas o avisos en la forma y condiciones que establezca la administración; m) Instalar bajadas externas de cables de radio, televisión o TV-Cable, por contar el edificio

R

con una tubería interior para este objeto e instalar cualquier tipo de antenas de televisión en el exterior de los departamentos; n) Tender ropas o colgar objetos en las ventanas; ñ) Instalar lonas o materiales plásticos en las fachadas, que no hayan sido consultadas en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras, como asimismo toda clase de aireación o calefacción; o) Estacionar autos, motonetas, motos, bicicletas y otros vehículos, bultos o cajones, en los espacios de circulación, quedando autorizada la administración para retirarlos de inmediato por cuenta y riesgo de los infractores; p) Utilizar los espacios destinados a estacionamiento para un uso diferente que no sea guarecer en ellos automóviles o vehículos similares, estando prohibido cerrarse éstos exteriormente ni estacionar en los mismos camiones o vehículos similares ni ser utilizados para otros objetivos. Los estacionamientos de visitas deberán ser usados única y exclusivamente por visitas de los copropietarios o de los ocupantes del edificio; y, q) Lavar automóviles en los espacios destinados a estacionar vehículos. Los jardines y demás bienes comunes serán de uso exclusivo de los copropietarios del edificio, los cuales podrán usarlos en horarios y de la manera que para tales efectos determine el Comité de Administración. Se faculta, con todo y desde ya, a Vía Décima S.A. para destinar uno o mas de los departamentos objeto del presente Reglamento, durante el proceso de venta de las unidades que conforman el edificio singularizado en la cláusula primera, al uso temporal o "a prueba" de potenciales compradores, sin requerir a estos efectos autorización alguna del administrador, Comité de Vigilancia y/o Asamblea de Copropietarios y no teniendo que pagar a la administración suma alguna por uso el antes descrito. ARTICULO OCTAVO: Con el objeto de resguardar la salud e integridad de cada uno de los copropietarios del edificio y a objeto de asegurar el cumplimiento de las normas de seguridad exigidas para la instalación, mantención y funcionamiento de las instalaciones, redes y

artefactos a gas natural según el Reglamento Sobre Instalaciones Interiores de Gas otorgado por Decreto del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción número doscientos veintidós de abril de mil novecientos noventa y nueve, los copropietarios y/u ocupantes del edificio deberán, a lo menos, dar cumplimiento con las siguientes obligaciones, limitaciones y restricciones de uso: Uno.- Cerrar, tapar, alterar y/o sustituir, de forma alguna, los espacios de ventilación existente en los distintos espacios de cada departamento; Dos.- Instalar artefactos a gas distintos de los actualmente existentes en cada departamento; Tres.- Sustituir los artefactos a gas actualmente existentes por otros que no cumplan con la normativa vigente al tiempo de instalación; Cuatro.- Utilizar en la instalación de todo artefacto a gas personal técnico no calificado por el fabricante y la autoridad legalmente competente para el ejercicio de la referida tarea; Cinco.- Mantener la posición de la llave de paso a la vista y según las distancias exigidas por el Reglamento antes referido - tanto en altura como en separación – respecto de enchufes, interruptores u otros artefactos eléctricos; y, Siete.- Mantener en forma periódica, por un servicio técnico autorizado por el fabricante, todos y cada uno de los artefactos a gas instalados en cada departamento. ARTICULO NOVENO: Con el fin de resguardar el aspecto estético del edificio, los propietarios u ocupantes sólo podrán usar el color blanco o beige muy claro en la cara exterior de las cortinas, velos, persianas venecianas o cualquier otro elemento que usen para cubrir las ventanas por el interior de los departamentos. La contravención de esta cláusula obligará al propietario y/u ocupante a cambiar las cortinas interiores por otros elementos, de manera tal que sean del color y características señalados en este artículo. ARTICULO DÉCIMO: La infracción de cualquier disposición de este reglamento especialmente las de los artículos séptimo y octavo anteriores, será sancionada con multa a beneficio de todos los copropietarios, de una a tres Unidades Tributarias

mensuales de la Región Metropolitana, la que podrá repetirse cada quince días si la infracción se continúa cometiendo, de acuerdo a lo prescrito en el artículo treinta y cinco de la ley de Copropiedad Inmobiliaria. En el caso de las infracciones señaladas en las letras c) e), l) y ll) del artículo séptimo anterior, además de las multas indicadas, se sancionará con el retiro de los equipos o instalaciones y/o expulsión del o los animales alojados en los departamentos. Las reparaciones que deban efectuarse por retiro de equipos serán de cargo del propietario sancionado. El producto de estas multas será percibido por el Administrador, quien lo agregará al fondo común de reserva para reparaciones o mantenciones mayores. Para el cobro o aplicación de la multa será necesario que el administrador haya dado aviso de la infracción al Comité de Administración, el que decidirá sobre la procedencia y monto de la misma. En caso necesario el administrador podrá usar el procedimiento sumario indicado en la ley dieciocho mil doscientos ochenta y siete. Estas sanciones son sin perjuicio de las señaladas en esta última disposición. ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso o goce, a cualquier título, de sus respectivos departamentos, bodegas y estacionamientos. ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: La infracción por un arrendatario, de cualquiera de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la ley de Copropiedad Inmobiliaria y de las disposiciones de este Reglamento, será causal suficiente de terminación inmediata del arrendamiento. El administrador demandará la terminación del contrato. ARTICULO DÉCIMO TERCERO: Serán de cargo exclusivo de los propietarios respectivos las reparaciones y mantención de su departamento, bodega y del estacionamiento, cuando corresponda, de sus murallas, vigas y de sus muros exteriores en la parte que den al interior, suelos, instalaciones, puertas, ventanas y demás bienes que sean exclusivos de sus respectivos predios, como también de las instalaciones

de luz, gas, agua, alcantarillado y ventilación hasta los empalmes de entrada y salida del respectivo departamento, teniendo un plazo no mayor de diez días para solucionar las reparaciones que por su naturaleza, afecten al uso de los servicios o a la seguridad, existencia, salubridad y confort de otros propietarios. ARTICULO DÉCIMO CUARTO: Los muros que dividen cada departamento con otro u otros, se entenderá que son medianeros, para el sólo efecto de concurrir a la conservación y reparación de ellos entre los vecinos, en la parte que son respectivamente comunes. ARTICULO DÉCIMO QUINTO: Los gastos comunes podrán ser ordinarios o extraordinarios. Se tendrán por 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, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos; c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y; d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. Se tendrá por gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. Para efectuar gastos extraordinarios provenientes de reparaciones mayores, modernización del edificio, o de valor superior a doscientas cincuenta Unidades Tributarias mensuales, se requerirá el acuerdo de la mayoría de los propietarios que reúnan en Asamblea legalmente constituida, más del setenta y cinco por ciento de dominio de las cuotas en los bienes comunes. ARTICULO DÉCIMO

SEXTO: Cada propietario estará obligado a pagar dentro de los cinco días a contar de la fecha del aviso escrito que dé el administrador, la cuota que le corresponda en los gastos o expensas comunes; en caso de retardo, la respectiva cuota deberá ser pagada reajustada en la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor establecido por la Dirección de Estadísticas entre el mes anterior al de su cobro y el anterior al de su pago, sin perjuicio de aplicarse además sobre la cuota así reajustada el interés máximo convencional para operaciones no reajustables por cada mes de atraso en caso de una mora mayor. Conforme a la Ley, el Administrador previa autorización del Comité de Administración quedará expresamente autorizado para requerir a las empresas que suministren electricidad, agua potable o gas, el corte de los servicios a los departamentos cuyos propietarios se encuentren en mora de tres o más cuentas continuas o discontinuas de gastos comunes. Esta medida será sin perjuicio del cobro judicial. ARTICULO DÉCIMO SÉPTIMO: Los convenios que se celebren entre el propietario y el arrendatario del piso o departamento para el pago de los gastos comunes, de agua potable, gas, aseo, u otros similares, podrán incluir las expensas o gastos comunes de administración o conservación de los bienes comunes, pero no podrá extenderse a los gastos extraordinarios de reparación de esos mismos bienes comunes. ARTICULO DÉCIMO OCTAVO: Si el dominio de un piso, departamento, bodega o estacionamiento, pertenece en común a varias personas naturales o jurídicas, todos serán solidariamente responsables del pago de los gastos y expensas comunes y de todas las obligaciones que le imponen la ley de Copropiedad Inmobiliaria y el presente Reglamento de Copropiedad, cualquiera de ellas podrá ser obligada por el administrador al pago total de las expensas y obligaciones comunes, sin perjuicio del derecho del afectado para repetir contra los demás comuneros, en la proporción que corresponda. ARTICULO DÉCIMO NOVENO: Una copia autorizada del

Acta de la Asamblea de Copropietarios, celebrada en conformidad al presente Reglamento, autorizada por el Comité de Administración en que se acuerden expensas comunes extraordinarias, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. También tendrá mérito ejecutivo la minuta de gastos comunes mensuales debidamente firmada por el Administrador. Será Juez competente para conocer de cualquier juicio declarativo o ejecutivo de cobro de gastos comunes, el del lugar donde estén situados los inmuebles. ARTICULO VIGÉSIMO: Se formarán los siguientes Fondos: uno.- Fondo Común de Reserva. Estará destinado a atender las reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. 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 deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes que se obtenga por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Fondo de Garantía. Estará destinado a asegurar el cumplimiento y garantizar el pago de los gastos o expensas comunes, cada propietario deberá mantener permanentemente, en poder de la administración una garantía en dinero efectivo, cuyo monto será proporcional al dominio de las cuotas en los bienes comunes y que será fijado anualmente por el Comité de Administración. En caso de atraso en el pago de los gastos y expensas comunes, este depósito podrá ser empleado por el administrador, con el objeto de pagar los gastos que correspondan al respectivo propietario y, en tal evento el propietario deberá reponer de inmediato la garantía o a más tardar dentro del plazo de diez días contados desde que el administrador lo requiera por escrito. El depósito será devuelto y

R

debidamente reajustado al propietario o a sus respectivos sucesores sólo en caso de venta de sus derechos en el edificio, previa las deducciones respectivas ARTICULO VIGÉSIMO PRIMERO: El edificio será administrado por un Administrador, que podrá ser una persona natural o jurídica, copropietario o no. Deberá ser mayor de edad y capaz de administrar y disponer de sus bienes, no estar procesado ni haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva, ni haber sido removido por negligencia o dolo de otra administración anterior. Además, deberá rendir la fianza o garantía que señale la Asamblea de Copropietarios. El Administrador será designado por la Asamblea de Copropietarios y por una mayoría no inferior al cincuenta y cinco por ciento de las cuotas de dominio en los bienes comunes. El administrador durará en sus funciones un año y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de un período no se procediere a nueva designación, se entenderán automáticamente prorrogadas sus funciones hasta que se le designe reemplazante. Para la remoción del administrador antes de la expiración del período correspondiente se requiere la misma mayoría que para su designación, en Asamblea expresamente citada al efecto. ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Corresponderán al Administrador las funciones que le confiere este Reglamento, la ley de Copropiedad Inmobiliaria, las que desempeñará ajustándose a los acuerdos e instrucciones del Comité de Administración. En consecuencia, velará en especial, por la conservación, reparación y aseo de los bienes comunes, por la buena conducta del personal, por la estricta observancia de este Reglamento y de los acuerdos de las Asambleas y del Comité de Administración y recaudar de los copropietarios las cuotas que le correspondan en los gastos comunes. Los representará en juicio, activa y pasivamente con las facultades señaladas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio, sin perjuicio de no poder contestar demandas

sin previo emplazamiento de sus mandantes. Rendirá cuenta mensual al Comité de Administración sobre los gastos y entradas del mes anterior con la correspondiente documentación y nómina de los copropietarios morosos. Deberá mantener la contabilidad del edificio permanentemente abierta, facilitando la labor de inspección del Comité de Administración cuando ésta lo determine. Deberá confeccionar un presupuesto de gastos e ingresos para el mes siguiente, que deberá entregar al Comité de Administración para su aprobación. Además, la Administración deberá observar las siguientes normas mínimas de buena operación: a) llevar un libro de Actas de la Asamblea de Copropietarios; b) llevar un cuaderno o archivo de entradas y gastos conjuntamente con un archivo de documentos, facturas y recibos; c) mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva para esta administración, sobre la que girará, sin perjuicio de que los propietarios acuerden que un miembro del Comité de Administración firme conjuntamente con aquel los giros respectivos; d) mantener un plano del edificio con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado, gas y de seguridad contra incendios; e) mantener una copia del "Plan de Emergencia" ante incendios, terremotos y semejantes; f) contratar un seguro de incendios por cuenta y riesgo de aquellos copropietarios que no lo hayan hecho voluntariamente y exigir su pago; g) tener a la disposición de los Copropietarios un ejemplar de este Reglamento, de la ley de Copropiedad Inmobiliaria y de su Reglamento; h) Proponer al Comité de Administración medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias; i) Mantener una lista actualizada de los teléfonos y direcciones de los servicios de urgencia, hospitales, clínicas y médicos para el traslado y atención de enfermos o accidentados, así como del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la localidad donde se encuentra ubicado el edificio; j) Velar por la debida iluminación de los espacios comunes y espacios de

circulación; k) Poner en conocimiento del Comité de Administración todo acto u ocupación ilícito o de daño a los bienes comunes o las unidades, sea por copropietarios o terceros; l) Proponer al Comité de Administración la adopción de medidas que resguarden el ingreso al condominio de personas ajenas a éste; y, ll) Autorizar el cambio de las instalaciones interiores de las unidades y velar por que dichos cambios no comprometan la integridad o seguridad de las restantes unidades. Los propietarios u ocupantes permitirán al administrador el libre acceso a sus pisos y departamentos, cuando así lo requiera el ejercicio de sus atribuciones. El honorario del administrador será fijado por la Asamblea de Copropietarios. ARTICULO VIGÉSIMO TERCERO: Para el efecto de la administración de los bienes y servicios comunes, los propietarios se reunirán en Asamblea cuando lo convoque el Administrador, el Comité de Administración, o propietarios que representen a lo menos el quince por ciento de las cuotas en el dominio del edificio. Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. UNO) Las asambleas podrán ser ordinarias o extraordinarias, a) Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la 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; b) 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 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. DOS) 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 edificio 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 extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio; y, diez.- Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo veintiséis de la ley de Copropiedad Inmobiliaria y establecer subadministraciones en un mismo condominio. Todas las materias que 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, cinco y seis, podrán también 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 ley de Copropiedad Inmobiliaria. TRES) 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. CUATRO) El acuerdo correspondiente deberá reducirse a

escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. CINCO) 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 la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubiera 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. SEIS) 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. SIETE) 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. 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. OCHO) 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 siete señaladas del número UNO precedente 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 representen, a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. NUEVE) Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que indican una alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. DIEZ) 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. ONCE) Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá concurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la ley de Copropiedad Inmobiliaria. DOCE) Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido. TRECE) Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los

R

acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo tercero de la ley de Copropiedad Inmobiliaria. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. CATORCE) La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces. QUINCE) Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas obligan a todos los copropietarios, 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. DIECISÉIS) 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 tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia. DIECISIETE) A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del número DOS precedente, deberá asistir un notario, quien 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. ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO: La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrán 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: 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 el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. 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 una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes. ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO: El presente Reglamento, en cuanto al uso o destino de las unidades vendibles, sólo podrá ser modificado una vez inscritas el cien por ciento de las escrituras de compraventa de los departamentos del edificio . ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO: Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualesquiera actos o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. ARTÍCULOS TRANSITORIOS. ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: Vía Décima S.A. deja expresa constancia: Uno) Que el certificado de Recepción Final del edificio, la resolución y los planos que acogen al "Edificio Décima Avenida mil doscientos treinta", objeto de este Reglamento, a la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria se entenderán, para todos los efectos, formar

parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad, copia de los cuales se protocolizarán en esta Notaría una vez autorizados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Miguel. Dos) Se reserva el derecho a protocolizar con posterioridad a la extensión del presente Reglamento, los cuadros de prorrateo que determinan la contribución de las unidades al pago de los gastos comunes, debidamente aprobados por el Servicio de Impuestos Internos. Se deja expresa constancia que la declaración jurada para el cálculo del avalúo fiscal en conformidad con la Ley de Copropiedad Inmobiliaria efectuada por Vía Décima S.A. para el Edificio Décima Avenida mil doscientos treinta, se protocoliza con esta fecha bajo el número **dos mil treinta y siete** Tres) El Certificado de Asignación de Números de Roles de Avalúos en Trámite número **dos mil treinta y siete**, emanado del Servicio de Impuestos Internos, certificado que contiene los números de roles de avalúos en trámite a las unidades vendibles regidas por este Reglamento, se protocoliza con esta fecha bajo el mismo número repertorio de la presente escritura; Cuatro) Se deja constancia que el presente Reglamento será obligatorio para todos los adquirentes de las unidades que conforman el "Edificio Décima Avenida mil doscientos treinta", ubicado en el inmueble referido en la cláusula primera de este Reglamento y que se singularizará en los planos de ley de Copropiedad Inmobiliaria. Cinco) Vía Décima S.A. queda expresamente facultada para efectuar las modificaciones, alteraciones, complementaciones y rectificaciones al permiso de construcción referido en la cláusula segunda de esta escritura, con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones municipales y las autorizaciones o resoluciones que otorgue o deba otorgar la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Miguel. Seis) Vía Décima S.A. podrá hacer publicidad comercial del edificio objeto del presente Reglamento, en los espacios comunes del conjunto hasta la venta de la última unidad que conforma el edificio, pudiendo mantener una sala de venta y piloto hasta dicha oportunidad. Los copropietarios, adquirentes u ocupantes del edificio se obligan desde ya a dar todas las facilidades

necesarias a Vía Décima S.A. para que ésta pueda desarrollar con toda libertad las labores comerciales y de venta. Dentro de estas facilidades se contemplan expresamente las de acceso de eventuales interesados a todas las áreas del edificio y a la sala de ventas o departamento piloto o de muestra que Vía Décima S.A. mantenga en el edificio. Asimismo, los ejecutivos comerciales de Vía Décima S.A. como los trabajadores, empleados, asistentes y contratistas vinculados a ella contarán con todas las facilidades de tránsito dentro de las áreas comunes del edificio para el desarrollo de sus funciones, sean estas atinentes a la construcción y venta de las unidades de este edificio. Siete) Todo lo estipulado en este artículo primero transitorio constituye una declaración y un elemento esencial e inductivo para que la compareciente otorgue el presente reglamento de copropiedad. Además de todo lo estipulado en este mismo artículo primero transitorio se entenderá que formará parte integrante de las respectivas escrituras de compraventa de todos y cada uno de los departamento del "Edificio Décima Avenida mil doscientos treinta", que se reglamenta por este instrumento, entendiéndose por ello que tales compradores se conforman a plenitud con lo aquí señalado, sin reclamación posterior.- ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO: El inmueble será administrado por Administradora de Edificios Alco S.A., sociedad del giro de su denominación Rol Único Tributario número noventa y seis millones novecientos veintitrés mil ochocientos ochenta guión dos, representada por don Alex Espinoza Reyes, cédula nacional de identidad número seis millones setecientos ochenta y cinco mil seiscientos noventa y tres guión siete, todos domiciliados en calle Padre Mariano número doscientos cincuenta y tres, oficina cuatro, comuna de Providencia, Región Metropolitana. Este administrador durará en sus funciones hasta que la Asamblea de Copropietarios designe otra persona, sin perjuicio de la terminación del contrato, según las reglas generales. El Administrador podrá, desde luego, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que sean o se estimen como necesarios para la conservación, cuidado y mantención del Condominio,

pudiendo a estos efectos: a) abrir y operar las cuentas corrientes de depósito y crédito que mantenga la comunidad; b) realizar todos los trámites y gestiones necesarias ante el Servicio de Impuestos Internos necesarios para el reconocimiento de la comunidad objeto de esta Asamblea; c) celebrar contratos de trabajo individuales, modificarlos y ponerles término, previo acuerdo del Comité de Administración; y, d) representar extrajudicialmente a la comunidad ante las autoridades del Trabajo tales como Inspecciones y Dirección del ramo, Superintendencia de Seguridad Social, Administradoras de Fondos de Pensiones, Instituto de Normalización Previsional y Cajas de previsión, Institutos de Salud Previsional o Isapres, Mutualidades, Cajas de Compensación de Asignación Familiar y otras, haciéndose cargo de citaciones o concurrencias, elevando solicitudes, presentaciones, presentando y firmando planillas, formularios, peticiones y aclaraciones y en general toda la documentación que se requiera tramitar ante ellos en interés de la sociedad o de sus trabajadores. ARTICULO TERCERO TRANSITORIO: Las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces, que afecten a la totalidad de los inmuebles mientras no existan roles separados para los diversos departamentos, bodegas y estacionamientos, serán considerados gastos comunes o expensas comunes, y pagadas por el administrador, con cargo a todos los copropietarios, a prorrata de los porcentajes que cada uno de ellos tiene en los bienes comunes del edificio, pudiendo cobrárseles la cuota correspondiente, en el mes anterior al de su pago. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las anotaciones o inscripciones que sean procedentes, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. ARTICULO CUARTO TRANSITORIO: Fondo de Reserva. De acuerdo a lo señalado en el artículo séptimo de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y sus modificaciones posteriores y a lo previsto en el artículo vigésimo primero de este instrumento, los copropietarios deberán mantener un fondo de reserva que atienda los gastos imprevistos y urgentes o de reparación de bienes de uso común que puedan devengarse en el futuro. Este fondo de reserva estará constituido por el cinco por ciento aplicado al total de cada gasto común mensual. La inversión de este fondo en

uno u otro instrumento bancario será determinada por la Administración del edificio en acuerdo con el Comité de Administración. Con todo, se deja expresamente establecido que, atendidas las garantías y características del edificio, el fondo de reserva sólo comenzará a ser cobrado y su pago se hará exigible por la administración una vez transcurridos tres meses contados desde que cada copropietario se encuentre en posesión material de su vivienda. ARTICULO QUINTO TRANSITORIO: Fondo Operacional. Atendido que los gastos comunes serán pagados a mes vencido, cada propietario deberá realizar un aporte inicial para el buen funcionamiento del edificio. Este aporte corresponderá a dos unidades de fomento y será pagado a la administración en forma conjunta con la primera liquidación de gastos comunes que se le entregue en calidad de propietario. ARTICULO SEXTO TRANSITORIO: Seguro de Incendio y Sismo. A objeto de resguardar el patrimonio de la comunidad, el edificio deberá, obligatoriamente, contar con un seguro de áreas comunes que contemple los riesgos de incendio y sismo. El referido seguro deberá extenderse por un plazo de, a lo menos, veinticuatro meses, debiendo iniciarse su cobertura a contar de la Recepción Municipal Final de la obra. Con tres meses de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato de seguro indicado, el Comité de Administración deberá informar a la comunidad, en forma conjunta con la administración, sobre las ventajas o desventajas de este seguro y evacuará una consulta escrita, de acuerdo a lo prevenido en el artículo diecisiete de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de mil novecientos noventa y siete. Los resultados de este procedimiento serán aplicados a la nueva póliza de seguros a contratar. La contratación de un seguro en forma previa al funcionamiento autónomo de la comunidad, no genera a Vía Décima S.A. responsabilidades de ninguna especie para con la comunidad. ARTICULO SÉPTIMO TRANSITORIO: Comité de Administración. A objeto de coordinar y establecer un proceso ordenado y participativo de traspaso de los inmuebles objeto del presente Reglamento desde Vía Décima S.A. a los copropietarios del mismo, Vía Décima S.A. en su calidad de única y

exclusiva propietaria de los inmuebles objeto del presente Reglamento, designa como miembros del primer Comité de Administración del Edificio Décima Avenida mil doscientos treinta, a los señores Jaime Debarbieri Olate, Mauricio Debarbieri Löwener y Lilian Escalona Saez, quienes tendrán las atribuciones señaladas en el reglamento de Copropiedad de que da cuenta este instrumento y durarán en sus funciones hasta que la Primera Asamblea de Copropietarios del Edificio Décima Avenida mil doscientos treinta deba designar a sus reemplazantes. Las personas nombradas no estarán obligadas a rendir cuenta por las gestiones que como miembros del comité les corresponde. ARTICULO OCTAVO TRANSITORIO: Normas sobre proveedores de servicios: Será materia de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios el cambio de la empresa que suministre los servicios de gas para el edificio objeto del presente Reglamento, cambio que sólo podrá adoptarse respecto de la totalidad de las unidades que conforman el edificio. Para el caso que el proveedor de los servicios de gas sea Metrogas S.A., el cambio de proveedor además del acuerdo de la Asamblea de Copropietarios deberá ser puesto en conocimiento de la referida empresa, quien tendrá la primera opción para continuar prestando los servicios, siempre que las condiciones bajo las cuales continúe prestando servicios fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciera un tercero. **CUARTO**: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, anotaciones y rectificaciones que procedan en los Registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, pudiendo firmar minutas si fuere necesario. **La personería de don Mauricio Debarbieri Löwener y de don Rodrigo Simonetti Zambelli, para actuar en representación de Vía Décima S.A.** consta de la Segunda Sesión de Directorio de Vía Décima S.A., reducida a escritura pública de fecha veintiún de julio de dos mil nueve, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, la que no se inserta por ser conocida de las partes y haberla tenido a la vista el Notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado don Rodrigo Simonetti. En

NotariaMusalem

comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento. Se otorga copia. Esta hoja corresponde a la escritura de REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, "EDIFICIO DÉCIMA AVENIDA MIL DOSCIENTOS TREINTA", COMUNA DE SAN MIGUEL, VÍA DÉCIMA S.A.. Doy fe.-

REPRESENTANTE VÍA DÉCIMA S.A.
C.N.I. Nº 7145812-1

REPRESENTANTE VÍA DÉCIMA S.A.
C.N.I. Nº 8.381.121-8

AUTORIZO CONFORME ART. 402, inc. 4º C. O. T.
SANTIAGO 14 FEB 2011

La presente copia es testimonio fiel de su original
15 FEB 2011
JOSE MUSALEM SAFFIE
NOTARIO PUBLICO

GUSTAVO MONTERO MARTI
NOTARIO SUPLENTE
E
48º NOTARIA DE SANTIAGO

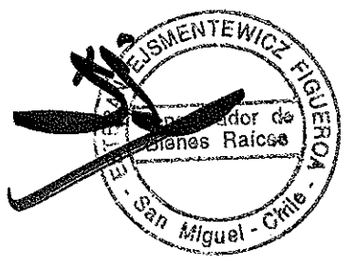
ANOTADO EN EL REPERTORIO CON EL Nº 2613

E INSCRITO EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS

A FS. 3280 Nº 1171

SAN MIGUEL, 07 MAR 2011

DRS. $ 2000.-



REVERSO INUTILIZADO CONFORME
ART. 104 INC. 3º C.O.T.

48ª NOTARIA JOSE MUSALEM SAFFIE
Notario Público
SANTIAGO
E.