

REPERTORIO 6.084/2014
28-214

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

EDIFICIO PARQUE LOURDES

SAN PABLO NÚMERO 4.135, COMUNA DE QUINTA NORMAL

INMOBILIARIA PARQUE LOURDES S.A.

EN SANTIAGO DE CHILE, a catorce de mayo de dos mil catorce, ante mí, GUSTAVO MONTERO MARTI, 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 doscientos sesenta y cuatro - dos mil catorce, de la Presidencia de la Corte de Apelaciones de fecha veintiocho de abril de dos mil catorce, protocolizado al final de los Registros del mes de abril del mismo año, comparecen: INMOBILIARIA PARQUE LOURDES S.A., sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento ochenta y dos mil novecientos sesenta y ocho guión ocho, representada, según se dirá, por don Mauricio Debarbieri Löwener, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones ciento cuarenta y cinco mil ochocientos doce guión uno, ambos domiciliados en esta ciudad, Avenida La Dehesa número ciento ochenta y uno,



Oficina mil dos, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, los comparecientes mayores de edad, acreditan su identidad con la cédulas mencionadas y exponen: **PRIMERO:** Antecedentes: **Uno)** Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. es dueña de los siguientes inmuebles ubicados en la comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana, que se singularizan a continuación: a) Inmueble ubicado en calle San Pablo número cuatro mil ciento treinta y cinco, antes número cuatro mil trescientos quince, que deslinda: Norte, parte de los sitios cuatro y cinco del plano de la Población Vicuña Guerrero; Sur, calle San Pablo; Oriente, parte del sitio once; y, Poniente, parte del sitio diez. Lo adquirió por compra a don Juan Ruiz Márquez, según consta de escritura pública de fecha diecinueve de diciembre de dos mil once, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, inscribiendo el título de dominio a su favor a fojas mil ochocientos noventa número dos mil ochocientos quince de dos mil doce, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; y, b) Inmueble ubicado en calle San Pablo números cuatro mil ciento diecinueve al cuatro mil ciento veinticinco, que deslinda: Norte, con parte del sitio número cinco; Sur, con calle San Pablo; Oriente, con don Pedro Rodríguez; Poniente, con Carmen Rodríguez viuda de López. Lo adquirió por compra a doña María Inmaculada Josefa Gazaga Diego, según escritura pública de fecha diecinueve de diciembre de dos mil once, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, inscribiendo el título de dominio a su favor a fojas mil cuatrocientas quince número dos mil ciento siete de dos mil doce del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **Dos)** De acuerdo con la Resolución de Aprobación de Fusión número cero diecinueve de fecha once de Junio de dos mil doce, la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Quinta Normal aprobó la fusión de los inmuebles singularizados en los números anteriores, todo de conformidad con el plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con el número cuarenta y siete mil setecientos doce de fecha seis de Noviembre de dos mil doce. El nuevo lote tiene ingreso por calle San Pablo número cuatro mil ciento

treinta y cinco, de la comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana. De acuerdo al plano de fusión de predios antes mencionado, el lote fusionado tiene los siguientes deslindes y medidas aproximadas: al Norte, en ocho coma treinta y cinco metros, siete coma ochenta y cuatro metros y diez metros con otros propietarios; al Sur, en veintiséis coma cincuenta y un metros con calle San Pablo, área afecta a utilidad pública de por medio; al Oriente, en dos coma treinta y seis metros y sesenta y siete coma dieciséis metros con otros propietarios; y, al poniente, en cuatro coma veinte metros y sesenta y seis coma diecinueve metros con otros propietarios. El Lote fusionado tiene una superficie total aproximada de mil setecientos noventa y dos coma diecisiete metros cuadrados. **SEGUNDO:** Sobre el lote fusionado singularizado en el número dos de la cláusula primera anterior, Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. ha proyectado el desarrollo de un edificio habitacional denominado “**EDIFICIO PARQUE LOURDES**”, compuesto de doscientos treinta y nueve departamentos, ciento veinticuatro bodegas, cuarenta y seis estacionamientos vendibles y seis estacionamientos para visitas, conforme al Permiso de Edificación número cero cuarenta y cuatro, otorgado con fecha diez de agosto de dos mil doce por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Quinta Normal, reducido a escritura pública con fecha catorce de agosto de dos mil doce, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, modificado por resolución cero doce de trece de mayo de dos mil trece, otorgada por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Quinta Normal, reducida a escritura pública con fecha diez de junio de dos mil trece, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. El Edificio se acogerá a las disposiciones del D.F.L. número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y sus modificaciones, a las normas de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y a las normas sobre proyección de sombras, contenida, en el artículo dos.seis.once de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los planos del Edificio fueron elaborados por el arquitecto don Gustavo Cubillos Wilson. **TERCERO:** Con el objeto de precisar los derechos y

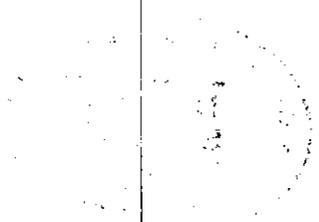
obligaciones recíprocas entre los adquirentes de departamentos, estacionamientos y bodegas y de los ocupantes a cualquier título de los inmuebles singularizados anteriormente y consecencialmente la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, así como 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 Parque Lourdes**, ubicado en la comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana, singularizados en la cláusula anterior, y que da 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, estacionamientos y bodegas del edificio a que se han 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, estacionamiento y bodega, 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 grupo electrógeno y su sala, la sala eléctrica el sistema de alarma de incendio, red húmeda y seca, citófonos de portería, las salas de basura y sus correspondientes ductos, la bodega del edificio ubicadas en el primer piso, los portones eléctricos de acceso a los estacionamientos, el hall de acceso al edificio ubicado en el primer piso, la sala multiuso, la bodega del personal, comedor y kitchenette, la terraza común ubicada en el piso veinte y sus quinchos, espacios de 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, estacionamiento, bodega 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 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. El mantenimiento, reparación y cuidado de las terrazas y balcones de cada departamento corresponderá exclusivamente al propietario de estos. Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios y ocupantes de los departamentos, y las personas que visiten el edificio ocuparán los ascensores bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo ni los copropietarios ni la administración responsabilidad alguna en caso de accidente. ARTICULO TERCERO: Se deja expresa constancia que: Uno.- Deberán venderse en forma conjunta los estacionamientos y bodegas ubicados en el subterráneo del edificio, que de acuerdo a los respectivos planos de Ley de Copropiedad

Inmobiliaria deben ser vendidos en forma conjunta; Dos.- Los polígonos asignables en uso y goce, que se describen en los planos de copropiedad y los demás espacios asignables en uso y goce exclusivo sólo podrán asignarse a copropietarios del edificio y su uso y goce exclusivo se concederá de acuerdo a los términos y condiciones que se establezcan en sus respectivos títulos de dominio; y, Tres.- Para los espacios destinados esparcimiento, tales como salón multiuso, la terraza común y los quinchos, se determinan las siguientes normas mínimas: a. Los gastos de acondicionamiento y mantención serán considerados gastos comunes; b. El destino y uso de los mismos corresponderá determinarlo a la Asamblea de Copropietarios; y, c. Son aplicables a estos espacios, las mismas normas de orden, buena conducta y probidad que éste Reglamento establece para el resto de los bienes comunes. 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 el artículo 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 Jurada de Cálculo de Avalúo Fiscal, que se protocoliza con esta fecha bajo el mismo número de repertorio de esta escritura. Las proporciones señaladas en la declaración 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 ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. ARTICULO SÉPTIMO: Cada copropietario usará su departamento, estacionamiento y bodega en forma ordenada y tranquila y deberá destinarlo exclusivamente a habitación. Queda prohibido, en consecuencia: a) Destinar los departamentos y bodegas al funcionamiento de Apart-Hotel, arriendo de departamentos por horas, 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. En relación con las bodegas, se prohíbe expresamente destinarlas a habitación o



alojamiento, permanente o transitorio, ni instalar en ellas artefactos sanitarios, calefones, estufas, refrigeradores, ni ejecutar conexiones eléctricas adicionales, ni de gas o agua, como tampoco destinarlas a ateliers, talleres, salas de reuniones, ni habilitarlas como salas de juego, ni en general darles destino distinto al que exclusivamente les corresponde como bodegas. 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, estacionamientos, bodegas, 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; 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 de manera que los sistemas de presurización que cuenta el edificio operen en caso de emergencia; e) Lanzar desperdicios, basuras u otros objetos cualesquiera a los jardines patios o zaguanes; 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 jardines, pasillos u otros espacios comunes; i) Sacudir en las escaleras, pasillos o terrazas, felpudos, alfombras o choapinos, desparramar tierra que se acumule del barrido de cada departamento; j) Limpiar las terrazas con agua proveniente de mangueras o baldes, debiendo ésta hacerse con paños húmedos. Asimismo, el riego de jardineras deberá hacerse en forma moderada, de modo que el agua no escurra por los desagües; 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; m) 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; n) Instalar bajadas externas de cables de radio, televisión o TV-Cable, por contar el edificio con una tubería interior para este objeto e instalar cualquier tipo de antenas de televisión en las terrazas de los departamentos ; ñ) Tender ropas o colgar objetos en los balcones, terrazas, ventanas, salvo en las logias de servicio; o) 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; p) 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; q) 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, r) 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 Inmobiliaria Parque Lourdes S.A., para destinar uno o más de los departamentos y la sala multiuso objeto del presente Reglamento, durante el proceso de venta de las unidades que conforman el edificio singularizados 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 antes descrito. ARTICULO OCTAVO: Se debe mantener en forma periódica el sistema de aguas lluvias y realizar la limpieza de todas las canaletas de evacuación de aguas lluvias, retirando las hojas secas, el polvo en suspensión y todo elemento que pueda obstruir el normal escurrimiento de las aguas hacia los drenes. Además se debe revisar una vez al año y antes del periodo de invierno, las cámaras decantadoras de aguas lluvias que comunican hacia los drenes, dado que éstas acumulan sedimento en su interior, que debe ser retirados y limpiados cada año. Los copropietarios deberán realizar mantenciones periódicas a los ascensores del edificio, bombas y demás equipos que por su naturaleza o función requieran o sea aconsejable realizar mantenciones periódicas. Asimismo cada propietario será responsable en el interior de su departamento de realizar mantenciones periódicas a sus equipos,

tales como tablero eléctrico, termo o calefont para agua caliente y llaves de paso. Todas las mantenciones referidas en este numeral deberán ser realizadas por servicios técnicos autorizados, para efectos de hacer válida las garantías. Los copropietarios deberán ejecutar los trabajos de mantención, remodelación o demás trabajos que estimen necesarios ejecutar al interior de sus departamentos dentro del horario de nueve: cero cero horas a diecisiete : treinta horas entre los días lunes a viernes, no pudiendo ejecutar trabajos los días sábados, domingos o feriados y siempre debiendo respetar el horario antes señalado. Los propietarios de los departamentos ubicados en el último piso del edificio deberán permitir el acceso a sus respectivas unidades al personal de la administración a quienes ellos designen, con el objeto de efectuar mantenciones o reparaciones que se requieran realizar en los referidos bienes o en otros espacios comunes. La negativa de los propietarios dará derecho a la administración a aplicar una multa del equivalente en pesos de diez unidades de fomento por cada día que dure la negativa. ARTICULO NOVENO: Los propietarios u ocupantes del edificio deberán, para efectos de la habilitación de las terrazas que acceden a sus respectivos departamentos, considerar las siguientes restricciones: a) Toda obra de construcción que represente un cierre parcial o total de una o más terrazas de cualquier departamento, deberá ser previamente autorizada por los copropietarios reunidos en una Asamblea de Copropietarios y contar con una autorización previa y por escrito del Administrador ; b) En los sectores de la ampliación de los balcones que queden con frente al exterior (o sea las fachadas) sólo podrá usarse ventanales y/o puertas con marcos de aluminio y vidrio, de colores y calidades iguales a los elementos instalados en el edificio; y, c) Previo a la iniciación de cualquier modificación y/o habilitación de las terrazas, y por implicar un cambio de uso en la superficies del departamento, el propietario deberá obtener un Permiso Municipal de Ampliación otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad competente. Los propietarios u ocupantes del edificio deberán, además, a los efectos de ejecutar el cierre de las logias de

sus departamentos: i) contar con una autorización previa y por escrito del Administrador, ii) obtener un Permiso Municipal de Obra Menor otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad competente, si fuere exigible; iii) realizarse íntegra y completamente conforme a las especificaciones técnicas y dimensiones descritas por Inmobiliaria Parque Lourdes S.A.. Los trabajos de construcción para la habilitación de las terrazas y/o cierros de las logias serán de exclusiva responsabilidad del propietario, quien será el único responsable de los perjuicios causados a las personas, a los bienes comunes o a terceros.

ARTÍCULO DÉCIMO: Con el fin de resguardar el aspecto estético del edificio, los propietarios u ocupantes sólo podrán: a) 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. El mismo tipo de color deberán utilizarse en las cortinas que se instalen en las ventanas de los baños; b) Para el exterior, en terrazas y ventanas, usar toldo vertical de color beige muy claro. Sólo podrán instalarse previa autorización expresa y por escrito del Administrador del edificio, quien deberá velar para que todos los toldos exteriores sean uniformes. La contravención de esta cláusula obligará al propietario y/u ocupante a cambiar las cortinas interiores y/o toldos exteriores por otros elementos, de manera tal que sean del color y características señalados en este artículo; y, c) en el caso de instalar mallas protectores en las terrazas o ventanas, deberá usarse perfiles de aluminio color y calidad igual a los instalados en el edificio.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: 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. En el caso de las infracciones a las letras e), l) y m) del artículo séptimo anterior, además de las multas indicadas, se sancionará con el retiro de los equipos o instalaciones en departamentos o bodegas. 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. Las infracciones a lo dispuesto en la letra a) del artículo séptimo anterior, en el sentido de destinar los departamentos y bodegas al funcionamiento de Apart-Hotel, arriendo de departamento por horas, 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, serán sancionadas con una multa a beneficio de todos los copropietarios, de veinticinco Unidades de Fomento si es sorprendido por primera vez y de cien Unidades de Fomento en caso de cada reincidencia.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso o goce, a cualquier título, de sus respectivos departamentos, bodegas y estacionamientos, siempre que se respete las restricciones contenidas en el artículo séptimo anterior, las cuales deberán ser incorporadas a los contratos de arriendo que celebren sus propietarios u ocupantes.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: 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 CUARTO: Serán de cargo exclusivo de los propietarios respectivos las reparaciones y mantención de su departamento, y del estacionamiento y la bodega, 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, agua, calefacción, 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 QUINTO: 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 SEXTO: 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 calefacción, 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 SÉPTIMO: 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 OCTAVO: 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 NOVENO: Si el dominio de un piso, departamento, estacionamiento o bodega, 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 VIGÉSIMO: 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 PRIMERO: Se formará un Fondo Común de Reserva 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. Sin perjuicio del acuerdo que oportunamente adopte la Asamblea extraordinaria en tal sentido, inicialmente este fondo equivaldrá al cinco por ciento de los gastos comunes. Asimismo este fondo se formará e incrementará 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. ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO: 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 TERCERO: 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 conjuntamente con un miembro del Comité de Administración, sin perjuicio de lo que posteriormente acuerden los propietarios ; d) mantener un plano del edificio con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado, gas y calefacción, 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 del Reglamento sobre comunidades de Edificios contenido en el Decreto Supremo número seiscientos noventa y cinco de Vivienda publicado en el Diario Oficial de veintidós de diciembre de mil novecientos setenta y uno; 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. Será responsabilidad tanto del administrador como del Comité de Administración el velar por que se hagan las mantenciones establecidas por los instaladores y manuales de los equipos, tales como ascensores, bombas y otros equipos, las que deberá realizarse con los servicios técnicos autorizados por las marcas, al menos durante el período de garantía de estos, siendo esto una condición esencial para solicitar los servicios de post venta por parte del



propietario primer vendedor. ARTICULO VIGÉSIMO CUARTO: 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 condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; siete.- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo; ocho.- Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; nueve.- Gastos o inversiones 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 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.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: 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 SEXTO: El presente Reglamento, en cuanto al uso o destino de las unidades vendibles, sólo podrá ser modificado una vez

inscritas el setenta y cinco por ciento de las escrituras de compraventa de los departamentos del Edificio. ARTICULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualesquiera actos o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. ARTÍCULOS TRANSITORIOS. ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. deja expresa constancia que: Uno) El certificado de Recepción Final del Edificio Parque Lourdes, la resolución y los planos que lo acogen 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 Quinta Normal; Dos) La declaración jurada para el cálculo del avalúo fiscal en conformidad con la Ley de Copropiedad Inmobiliaria efectuada por Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. para el edificio, se **protocoliza** con esta fecha bajo el mismo número de repertorio de este instrumento; Tres) El Certificado de Asignación de Números de Roles de Avalúos en Trámite número seis cero nueve cinco cinco cero, de fecha cuatro de abril de dos mil catorce, 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 de repertorio de esta instrumento; Cuatro) El presente Reglamento será obligatorio para todos los adquirentes de las unidades que conforman el Edificio Parque Lourdes, objeto de este reglamento y que se singularizarán en los planos de ley de Copropiedad Inmobiliaria. Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. confeccionará la escritura de complementación del presente Reglamento una vez que se recepcionen municipalmente y se autorice su venta de acuerdo a la ley de Copropiedad Inmobiliaria. Cinco) Queda expresa, especial e irrevocablemente facultada, en su calidad de única, exclusiva y actual propietaria, del inmueble donde se emplaza el Edificio Parque Lourdes, para requerir, solicitar y tramitar ante las autoridades pertinentes y, en especial, ante la Dirección de Obras de la



I. Municipalidad de Quinta Normal, las modificaciones, alteraciones, complementaciones o prórrogas al Permiso de Edificación mencionado en la cláusula segunda anterior y a cualquiera de sus modificaciones, y para requerir, solicitar y tramitar ante las mismas autoridades y/o ante las demás que sean o consideren necesarias, permisos adicionales, complementarios o modificatorios. Las respectivas solicitudes de modificación, alteración o prórroga del permiso actualmente vigente o el otorgamiento de nuevos permisos, no requerirán en caso alguno de autorización o aprobación de parte de los copropietarios, cuyo consentimiento, a mayor abundamiento y para todos los efectos legales se entiende expresamente otorgado desde ya para tales efectos y en especial por el solo hecho de la suscripción por parte de los copropietarios y adquirentes de las respectivas escrituras públicas de compraventa. La facultad conferida en este número a Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. tiene el carácter de especial e irrevocable y se entenderá vigente hasta que haya expirado el plazo de ciento ochenta días siguientes a la fecha en que la Dirección de Obras de la Municipalidad de Quinta Normal haya otorgado el certificado de la recepción final del edificio. Seis) Queda expresa e irrevocablemente facultada para que actuando en nombre y representación de la comunidad, proceda a suscribir la totalidad de los instrumentos públicos y/o privados que se requieran o sean requeridos para materializar los traspasos o cesiones de terrenos exigidos por la autoridad respectiva o por la propia Municipalidad de Quinta Normal, incluidas las derivadas o exigidas desde el primitivo permiso de edificación y de las modificaciones posteriores que haya experimentado o experimente hasta la recepción total y definitiva del edificio. Siete) Queda expresa e irrevocablemente facultada para: a) formular, otorgar o suscribir escrituras complementarias, modificatorias o rectificatorias del Reglamento de Copropiedad, sin más limitación que la búsqueda de la armonía y de buena relación entre todos los copropietarios; b) reemplazar o modificar en la oportunidad que corresponda, los cuadros de porcentajes mencionados o incluidos en el presente Reglamento de Copropiedad o en una cualquiera de

sus complementaciones o modificaciones, con el objeto de mantener la debida proporcionalidad en las obligaciones de los comuneros, pudiendo incluso los nuevos cuadros establecer mayores gravámenes que los actuales, pero siempre en proporción a sus derechos en los bienes comunes; y, c) sustituir, reemplazar y modificar, en la oportunidad que corresponda, los planos de copropiedad inmobiliaria que hubieren sido autorizados con motivo de la recepción final, pudiendo incluso reemplazar aquellos nuevos que se extiendan por aquellos que hubieren sido oportunamente archivados en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con el objeto de adecuarlos a las eventuales modificaciones y alteraciones que hubiere experimentado el edificio Parque Lourdes. Las facultades señaladas en este numeral tienen también el carácter de especiales e irrevocables y se entenderán vigentes hasta que haya expirado el plazo de ciento ochenta días siguientes a la fecha del certificado municipal que haya otorgado la recepción final del edificio. Ocho) Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. podrá hacer publicidad comercial del edificio Parque Lourdes objeto del presente Reglamento, en los espacios comunes de 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 Inmobiliaria Parque Lourdes 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 Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. mantenga en el Edificio. Asimismo, los representantes de Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. 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 o venta de las unidades de este edificio. Nueve) 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 las unidades que conforman el Edificio Parque Lourdes, 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 MAS Administración SpA, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos treinta y nueve mil doscientos sesenta y ocho guión seis, representada por Jorge González Artigas, cédula nacional de identidad número trece millones cuatrocientos treinta y tres mil ochocientos sesenta y siete guión nueve. Este administrador durará en sus funciones hasta que la Asamblea de Propietarios 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, estacionamientos y bodegas, 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. ARTÍCULO 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. ARTÍCULO 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. Será Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. quien realizará un aporte inicial de dos Unidades de Fomento por departamento, que aportará tan pronto como el administrador esté en condiciones de recibirlo materialmente. Este aporte inicial deberá ser restituido a Inmobiliaria Parque

Lourdes S.A. por cada uno de los propietarios de departamentos conjuntamente con la entrega de su respectivo departamento, para lo cual restituirán cada uno la suma del equivalente en pesos de dos unidades de fomento . ARTÍCULO 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 Inmobiliaria Parque Lourdes 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 Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. a los copropietarios del mismo, Inmobiliaria Parque Lourdes S.A. en su calidad de único y exclusivo propietarios de los inmuebles objeto del presente Reglamento, designa como miembros del primer Comité de Administración a los señores Flavio Simonetti, Jorge Caquilpan y Camila Arriaza, quienes tendrán las atribuciones señaladas en el reglamento de Copropiedad que da cuenta este instrumento y durarán en sus funciones hasta que la Primera Asamblea de Copropietarios 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.

Se establecen las siguientes normas sobre proveedores de servicios básicos:

a.- Las redes, ductos y equipamiento instalados por la empresa Movistar S.A. en el edificio objeto de este reglamento, con el objeto de posibilitar la provisión de servicios de telecomunicaciones en los distintos departamentos que forman parte del mismo, para todos los efectos, no serán considerados como bienes inmuebles por adherencia ni destinación, correspondiéndole y manteniendo dicha empresa, el derecho de propiedad sobre los mismos y, b.- Los cableados utilizados para poder habilitar los servicios y en general todos los equipos materiales y/o elementos que Movistar S.A., instale y que formen parte de las instalaciones de telecomunicaciones, son y serán en todo momento de propiedad de Movistar S.A., sin perjuicio de la facultad de disposición de aquella a su respecto. Telefónica Chile S.A. realizará los trabajos de instalación y habilitación de los servicios contemplando las conexiones del tablero doble conexión, es decir el cableado vertical del edificio para los servicios de telefonía banda ancha y televisión; c.- 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 puesta 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 Santiago, pudiendo firmar minutas si fuere necesario. La personería de los representantes de Inmobiliaria Parque Lourdes S.A., consta de escritura pública de fecha veinte de octubre de dos mil once, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie.



La presente escritura ha sido extendida conforme a la minuta redactada por el abogado Martín Giaquinto.- En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento. Se otorga copia. Esta hoja corresponde a la escritura de REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EDIFICIO PARQUE LOURDES SAN PABLO NÚMERO CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y CINCO, COMPLEJO QUINTA NORMAL, INMOBILIARIA PARQUE LOURDES S.A. D. C. R. C. N. I. N.º 7145812-1



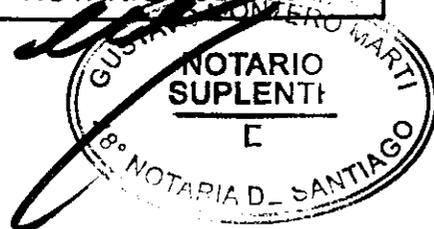
REPRESENTANTE INMOBILIARIA PARQUE LOURDES S.A.

C.N.I. 7145812-1

La presente copia es testimonio fiel de su original

14 MAY 2014

JOSE MUSALEM SAFFIE
NOTARIO PUBLICO



R



REVERSO INUTILIZADO CONFORME
ART. 404 INC. 3° C.O.T.
Gustavo
GUSTAVO MONTERO MARTÍ
Notario Suplente
48° NOTARIA JOSE MUSALEM S.
SANTIAGO

CBRS

Conservador de Bienes Raíces
de Santiago

Morandé 440 Teléfono: 390 0800 www.conservador.cl
Santiago Fax: 695 3807 info@conservador.cl

Certificación de Inscripción de Escritura Pública

El Conservador de Bienes Raíces de Santiago que suscribe, certifica que la escritura pública otorgada en la Notaría de José Musalem Saffie con fecha 14-05-2014, repertorio número 6084, fue presentada para inscripción a este Conservador, anotándose en el libro repertorio bajo el número 51388 del año 2014.

Asimismo, certifica que en relación a la señalada escritura se practicó la siguiente inscripción:

Registro de Hipotecas y Gravámenes

Fojas 22.017 número 25.120 del año 2014

La inscripción fue practicada con fecha 23 de mayo de 2014.

Derechos

\$ 4.800

Copia de Inscripciones

Copia de la inscripción solicitada se adjunta a la presente, certificando el Conservador de Bienes Raíces que está conforme con su original.

Derechos

\$ 2.600

Santiago, 26 de mayo de 2014.



Carátula 8519704
cvallejos



Código de Verificación: CTR3D4930016
<http://www.conservador.cl>

Documento incorpora firma electrónica avanzada conforme a Ley N°19.799. La vigencia de la firma electrónica en el documento, al igual que la integridad y autenticidad del mismo, deben ser verificados en www.conservador.cl, donde estará disponible por 90 días contados desde la fecha de su emisión. Documento impreso es sólo una copia del documento original.

N°25120

FO **INMOBILIARIA PARQUE LOURDES S.A, RUT:**
REGLAMENTO DE 76.182.968-8, representada por don Mauricio
COPROPIEDAD Debarbieri Lowener, ingeniero civil, ambos de
INMOBILIARIA este domicilio, es dueña propiedad ubicada en
Rep: 51388 calle San Pablo número cuatro mil ciento
C: 8519704 treinta y cinco, Comuna de Quinta Normal,
B: 182457 Región Metropolitana, **que deslinda:** NORTE, en
F: 582409 ocho coma treinta y cinco metros; siete coma
B: 247059 ochenta y cuatro metros y diez metros con otros
F: 353196 propietarios; SUR, en veintiséis coma cincuenta
y un metros con calle San Pablo, área afecta a
utilidad pública de por medio; ORIENTE, en dos
coma treinta y seis metros y sesenta y siete
coma dieciséis metros con otros propietarios;
PONIENTE, en cuatro coma veinte metros y
sesenta y seis coma diecinueve metros con otros
propietarios.- En el referido inmueble
fusionado se ha proyectado el desarrollo de un
edificio habitacional denominado "Edificio
Parque Lourdes" que consta de departamentos,
bodegas y estacionamientos, cuyos adquirentes
se registrarán por el Reglamento de Copropiedad
Inmobiliaria en conformidad a la Ley Número
diecinueve mil quinientos treinta y siete,
estipulado en las cláusulas de la escritura con
la que se practica esta inscripción.- Los
títulos de dominio están a **FOJAS 1890 NUMERO**
2815 del año 2012, y a FOJAS 1415 NUMERO
2107 del año 2012.- Lo expuesto consta en la
escritura pública otorgada en la 48ª Notaría de
Santiago de don José Musalem Saffie, el catorce
de mayo del año dos mil catorce, Repertorio



Número 6.084.- Requirió: Simonetti Abogados.-
Santiago, veintitrés de mayo del año dos mil
catorce.- EDMUNDO ROJAS G.

