NOTARIA

MUSALEM

GUSTAVO MONTERO MARTI
NOTARIO SUPLENTE
E.
48ª NOTARIA DE SANTIAGO

NOTARIO PUBLICO

1

JR. REPERTORIO Nº 4.127 /2009 **28-46/R**

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"CONJUNTO HABITACIONAL WALKER MARTÍNEZ"

FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO WALKER MARTÍNEZ

EN SANTIAGO DE CHILE, a veintiocho de abril del dos mil nueve, 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 ciento ochenta y uno - dos mil nueve**, de la Presidencia de la Corte de Apelaciones de veinticinco de Marzo de dos mil nueve, protocolizado al final de los Registros del mes de Marzo del mismo año, comparecen: **FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO WALKER MARTÍNEZ,** representado por **DEBARBIERI ADMINISTRADORA S.A.**, persona juridica del giro de su denominación, **Rol Único Tributario número setenta y seis millones setecientos cuarenta y cuatro mil novecientos veinte guión ocho,** quien a su vez comparece 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**, 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 quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: **PRIMERO: Antecedentes:** Uno.- Según la inscripción de dominio de fojas cuarenta y seis mil trescientas ochenta y ocho número setenta y cuatro mil ciento veintiocho de dos mil siete, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raices de Santiago, Fondo de Inversión Privado Walker Martínez es dueño de la propiedad ubicada en Avenida Walker Martínez número mil seiscientos doce, que corresponde al lote uno-B del plano de subdivisión respectivo, comuna de La Florida, Región Metropolitana, que deslinda: Norte, en cuarenta y seis metros treinta y cinco centímetros con deslinde general de la propiedad que en los títulos se denomina Fundo La Quinta de Lo Cañas; Sur, en treinta y cinco metros treinta y cuatro centímetros, con camino público, hoy Avenida Walker Martinez; Oriente, en ciento cuarenta y tres metros veinticuatro centímetros con parte que correspondió a don Luis Gálvez Ruiz en la partición de bienes de don Luis Alberto Gálvez; y, Poniente, en ciento cuarenta y ocho metros treinta y cinco centímetros, con lote Uno-A del plano de subdivisión. La adquirió por compra a Sociedad La Frontera S.A., según consta de escritura pública de fecha veintisiete de junio de dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha. Dos.- Por Resolución número veintiuno emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida de fecha diecinueve de abril de dos mil siete, se aprobó la subdivisión de la propiedad referida en el número anterior, dando origen a los Lotes denominados uno-B uno con acceso por Avenida Walker Martínez número mil seiscientos doce y uno-B dos con acceso por Avenida Walker Martínez número mil seiscientos dieciséis, todo ello de conformidad al plano de subdivisión archivado en el Conservador de Bienes Raices de Santiago con fecha doce de septiembre de dos mil siete, bajo el número cuarenta y tres mil novecientos cuarenta y cinco. Tres.- Por Resolución número cincuenta y uno de fecha ocho de noviembre de dos mil siete, emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida, modificada por Resolución número doscientos cuarenta y seis, de fecha doce de diciembre de dos mil siete, emanada de la misma Dirección de Obras,

MUSALEM

NOTARIO SUPLENTE E. 48ª NOTARIA DE SANTIAGO

NOTARIO PUBLICO

Fondo de Inversión Privado Walker Martinez fusionó los lotes uno-B uno y uno-B dos, referidos precedentemente, dando origen a un solo lote, denominado Lote R, que de acuerdo a correspondiente plano de fusión, tiene los siguientes deslindes y medidas: al Norte, en cuarenta y seis coma treinta y cinco metros con deslinde general de la propiedad que en los titulos se denomina Fundo La Quinta de Lo Cañas; Sur, en treinta y cinco coma treinta y cuatro metros con camino público, hoy Avenida Walker Martínez; Oriente, en ciento cuarenta y tres coma veinticuatro metros con parte que correspondió a don Luis Gálvez Ruiz en la partición de bienes de don Luis Alberto Gálvez; y, Poniente, en ciento cuarenta y ocho coma treinta y cinco metros, con lote Uno-A del plano de subdivisión. El respectivo plano de fusión se archivó en el Conservador de Bienes Raices de Santiago con fecha diecinueve de diciembre de dos mil siete, bajo el número cuarenta y tres mil novecientos cuarenta y cinco-A. **SEGUNDO:** Sobre el Lote fusionado antes singularizado, Fondo de Inversión Privado Walker Martínez ha proyectado el desarrollo y encargado la construcción de un Conjunto Habitacional denominado Walker Martínez, compuesto por dos edificios denominados "Edificio Sur" y "Edificio Norte", con un total de ciento sesenta y cuatro departamentos, ciento dieciocho bodegas y ciento sesenta y cuatro estacionamientos y los respectivos espacios comunes y equipamientos. Los edificios se encuentran acogidos a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y a sus modificaciones, a las normas de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, al artículo dos.seis.once de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a las normas sobre Conjuntos Armónicos, todo ello conforme al Permiso de Edificación número trescientos cincuenta, de fecha ocho de noviembre de dos mil siete, emanado de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, modificado por Resolución número doscientos cuarenta y cinco, de fecha doce de diciembre de dos mil siete, emanada de la misma Dirección de Obras, ambos reducidos a escritura pública con fecha veintisiete de diciembre de dos mil siete, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, y por la Resolución número sesenta y cinco de fecha nueve de marzo de dos mil nueve, emanada de la

misma Dirección de Obras, ambos reducidos a escritura pública con fecha trece de abril de dos mil nueve, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie y conforme a los planos preparado por el arquitecto señor Juan García Villane. 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 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 de los edificios, los comparecientes, en la representación en que lo hacen, vienen en estatuir el Reglamento de Copropiedad del **"CONJUNTO HABITACIONAL WALKER MARTÍNEZ"**, ubicado en la Comuna de La Florida, Región Metropolitana, Avenida Walker Martínez número mil seiscientos doce, 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 de los edificios 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, estacionamiento y bodega, y comunero de los bienes afectos al uso común. Se reputan bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios, 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

MUSALEM

NOTARIO SUPLENTE E. 48ª NOTARIA DE SANTIAGO

sobre Copropiedad Inmobiliaria y, en particular, los terrenos ocupados por los edificios, los cimientos, fachadas, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, vigas y losas, la techumbre, las escaleras y pasillos y espacios de uso común, las 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 grupo electrógeno y su sala, las salas de basura y sus correspondientes ductos, y sala de máquinas ubicadas en el piso doce del edificio, red húmeda y seca, citófonos de portería, los ductos para TV cable y telefonía, los medidores eléctricos y de agua potable, los portones eléctricos de acceso a los estacionamientos, la sala multiuso, la sala de cine, la sala de primeros auxilios, la piscina y los camarines de ésta, las salas de basura, las salas de presurización, la sala de juegos, el hall de acceso, la sala de conserjería y su baño, todos éstos últimos ubicados en el primer piso del edificio Sur, 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 conjunto habitacional, sino que particulares del propietario del departamento al cual acceden. Las terrazas que acceden a los departamentos serán consideradas bienes comunes pero su uso y goce se regulará en los respectivos títulos de dominio de los departamentos a los cuales acceden. Los medidores de agua, electricidad y gas 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 éstos. ARTICULO TERCERO: Se deja expresa constancia que los estacionamientos ubicados en el primer piso singularizados como estacionamientos número E ocho al número E veinte y número E treinta al número E sesenta y cuatro, todos incluidos, se

asignarán en uso y goce exclusivo a los propietarios de departamentos del edificio conforme se estipule en las respectivas escrituras de compraventas. 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 articulo 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 de avalúo fiscal, que se entiende formar parte integrante del presente Reglamento, y **que se protocoliza con esta misma fecha y bajo el mismo número de Repertorio de la presente escritura.** 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 conjunto habitacional, 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 energia, agua y otros a que se refiere el presente Reglamento. d) La misma proporción indicada en el cuadro será

MUSALEM

GUSTAVO MONTERO MARTIN
SUPLENTE
E.
18ª NOTARIA DE SANTIAGO

NOTARIO PUBLICO
E.
18ª NOTARIA DE SANTIAGO

considerada para el cómputo de las mayorias necesarias de todas las votaciones en que deba tomarse en cuenta la cuota de dominio de cada votante en los bienes 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 legitimo de los demás propietarios. Para la sala multiuso, sala de cine y sala de juegos y los que en el futuro los reemplacen se determinan las siguientes normas mínimas: Uno. Los gastos de acondicionamiento y mantención serán considerados gastos comunes; Dos. El destino y uso de los mismos corresponderá determinarlo a la Asamblea de Copropietarios; Tres. Son aplicables a estos espacios, las mismas normas de orden, buena conducta y probidad que este Reglamento establece para el resto de los bienes comunes; Cuatro. La sala multiuso, sala de cine y sala de juegos, están diseñadas para un máximo de veinticinco personas cada una de manera que en caso alguno podrá ser utilizado por un número mayor de personas; Cinco. El uso, mantención y horarios de funcionamiento de sala multiuso, sala de cine y sala de juegos serán regulados por el Comité de Administración. Seis.- Si algún copropietario, con la autorización respectiva, utilizare la sala multiuso, sala de cine y sala de juegos, deberá colaborar con la limpieza y aseo posterior a su uso; Siete.- Los ingresos que puedan obtenerse por el arriendo de sala multiuso, sala de cine y sala de juegos o por aplicación de multas por su mal uso, serán considerados ingresos comunes, sin perjuicio de destinarse los recursos comunes necesarios para su mantención. Los estacionamientos de visitas estarán permanentemente destinado al uso de visitas de los propietarios u ocupantes de los edificios. Su uso indebido será sancionado con multa en beneficio común equivalente a media unidad de fomento por cada día de infracción. ARTICULO SEPTIMO: 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, oficinas, locales comerciales, de cualquier naturaleza, talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, clinicas, sanatorios, cantinas, gimnasios, clubes sociales o centros de

R

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, calefonts, estufas, refrigeradores, ni ejecutar conexiones eléctricas adicionales, ni de gas o agua, como tampoco destinarlas a atelieres, 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 conjunto habitacional, 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 conjunto habitacional, 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 conjunto habitacional; 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; e) Lanzar desperdicios, basuras u otros objetos cualesquiera a los jardines patios o zaguanes; f) Echar en los dúctos 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, etcétera; g) Igual obligación regirá respecto de las puertas de entrada a los edificios, debiendo el usuario asegurarse de su correcta cerradura; h) Formar grupos o

NOTARIO SUPLENTE E. 48ª NOTARIA DE SANTIAGO

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 dúctos 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, vestibulos 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 de los edificios 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 conjunto habitacional con una tuberia interior para este objeto; n) Tender ropas o colgar objetos en los balcones y terrazas; 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; 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 conjunto habitacional, 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 Fondo de Inversión Privado Walker Martínez para destinar uno o mas de los departamentos objeto del presente Reglamento, durante el proceso de venta de las unidades que conforman los edificios 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: Con el objeto de resguardar la salud e integridad de cada uno de los copropietarios del conjunto habitacional 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 conjunto habitacional 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 ventanales u otros elementos que cierren en forma parcial o total las logias, construidas por expresa disposición legal para mantenerlas abiertas al exterior; Tres.- Instalar artefactos a gas distintos de los actualmente existentes en cada departamento; Cuatro.- Sustituir los artefactos a gas actualmente existentes por otros que no cumplan con la normativa vigente al tiempo de instalación; Cinco.- 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; Seis.- Mantener la posición de la llave de paso a la

MUSALEM

GUSTAVO MONTERO MARTI NOTARIO SUPLENTE 16ª NOTARIA DE SANTIAGO

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: Los propietarios u ocupantes del conjunto habitacional 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 contar con una autorización previa y por escrito del Comité de Administración del Edificio; b) En los sectores de la ampliación de los balcones sólo podrá usarse ventanales con marcos de aluminio y vidrio, de colores y calidades similares a los elementos instalados en el conjunto habitacional; 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. La habilitación de las terrazas podria ocasionar la pérdida de los beneficios que el departamento posee por encontrarse acogido a las normas del Decreto con Fuerza de Ley dos de mil novecientos cincuenta y nueve.

ARTICULO DECIMO: Con el fin de resguardar el aspecto estético del conjunto habitacional, 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) Usar para cerrar las terrazas, parcial o totalmente, sólo "Persianas tejidas", fabricadas con tablillas verticales de madera Laurelia phillíplana estabilizada de primera selección pintada de color blanco, de diecinueve milimetros de ancho, hiladas con poliéster resistente al sol, con deslizamiento horizontal, por piezas de acero esmaltado y plástico, a través de rieles y/o guías inferiores de aluminio, color titanio, instaladas sobre los antepechos de las terrazas o balcones, por dentro de las barandas de hierro. Deberán tener un pliegue

de más veinte por ciento sobre el ancho que cubre la cortina. El acabado de la madera de las persianas será de madera natural con aplicación de barniz natural. Las persianas de madera sólo podrán instalarse previa autorización expresa y por escrito del Administrador del conjunto habitacional, quien deberá velar para que todas las persianas exteriores sean uniformes. La contravención de esta cláusula obligará al propietario y/u ocupante a cambiar las cortinas interiores y/o persianas exteriores de madera tejida, por otros elementos, de manera tal que sean del color y características señalados en este artículo. ARTICULO DECIMO 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, de acuerdo a lo prescrito en el artículo treinta y cinco de la ley de Copropiedad Inmobiliaria. En el caso de las multas señaladas en las letras 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 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. ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso o goce, a cualquier titulo, de sus respectivos departamentos, bodegas y estacionamientos. ARTICULO DECIMO 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

GUSTAVO MONTERO MARTINEZ NOTARIO SUPLENTE 48ª NOTARIA DE SANTIAGO

suficiente de terminación inmediata del arrendamiento. El administrador demandará la terminación del contrato. ARTICULO DECIMO CUARTO: Serán de cargo exclusivo de los propietarios respectivos las reparaciones y mantención de su departamento, de su estacionamiento y de su 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, 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 DECIMO 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 DECIMO 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 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 conjunto habitacional, 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 DECIMO SEPTIMO: 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 DECIMO 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 DECIMO 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 VIGESIMO: Una copia autorizada del Acta de la asamblea de copropietarios, celebrada en

MUSALEM

GUSTAVO MONTERO MARTI NOTARIO SUBROGANTE 48ª NOTARIA DE SANTIAGO

NOTARIO PUBLICO 48ª NOTARIA DE SANTIAGO

15

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 VIGESIMO 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; 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. Para 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 debidamente reajustado al propietario o a sus respectivos sucesores sólo en caso de venta de sus derechos en el conjunto habitacional, previa las deducciones respectivas. ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: El conjunto habitacional 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 VIGESIMO 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, la ley 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 de los edificios, 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 conjunto habitacional 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

GUSTAVO MONTERO MARTI
NOTARIO
E.
48ª NOTARIA DE SANTIAGO
NOTARIO PUBLICO

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 conjunto habitacional 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 conjunto habitacional; 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; contratar permanentemente los servicios

R

de mantenimiento de los equipos de ascensores, bombas de impulsión de agua, presurización de escalas, extracción forzada de baños y cocinas, bombas de impulsión de aguas servidas y grupo generador. ARTICULO VIGESIMO 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 conjunto habitacional. 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

GUSTAVO MONTERO MARTI
NOTARIO
SUPLENTE
E.
18ª NOTARIA DE SANTIAGO

Comité de Administración; Nueve.- Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un periodo 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

R

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

NOTARIO PÚBLICO E. 48ª NOTARIA DE SANTIAGO

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. DIECISEIS) 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 VIGESIMO 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 VIGESIMO 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 Conjunto habitacional. ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualesquiera actos o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. ARTICULOS TRANSITORIOS. ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: Fondo de Inversión Privado Walker Martínez deja expresa constancia: **Uno)** Que el certificado de

GUSTAVO MONTERO MARTI
NOTARIO SUPLENTE
E.
48ª NOTARIA DE SANTIAGO

Recepción Final del edificio, la resolución y los planos que acogen al conjunto habitacional Walker Martínez, 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 Notaria una vez autorizados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida. **Dos) Que se protocoliza con esta misma fecha y bajo el mismo número de Repertorio de la presente escritura,** el Certificado de Asignación de Roles de Avalúos en Trámite número cuatro uno siete uno cuatro seis de fecha veintiseis de diciembre dos mil ocho, emanada del Servicio de Impuestos Internos, certificado que contiene los números de roles de avalúos en trámite a las unidades vendibles regidas por este Reglamento; **Tres) Que se protocoliza con esta misma fecha y bajo el mismo número de Repertorio de la presente escritura,** la Declaración Jurada sobre Cálculo de Avalúo Fiscal; **Cuatro)** 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 departamentos del Conjunto Habitacional Walker Martínez, que se reglamenta por este instrumento, entendiéndose por ello que tales compradores se conforman a plenitud con lo aqui señalado, sin reclamación posterior; y, **Cinco)** Fondo de Inversión Privado Walker Martínez por sí o por quien éste designe, podrá hacer publicidad comercial del Edificio objeto del presente Reglamento hasta la venta de la última unidad que lo conforma, pudiendo mantener una sala de venta y piloto hasta dicha oportunidad. Los copropietarios, adquirentes u ocupantes del conjunto habitacional se obligan desde ya a dar todas las facilidades necesarias a Fondo de Inversión Privado Walker Martínez 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 y departamentos que Fondo de Inversión Privado Walker Martínez mantenga en los edificios. Asimismo, los

R

ejecutivos comerciales y demás personal autorizado de Fondo de Inversión Privado Walker Martínez 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 conjunto habitacional. ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO: El inmueble será administrado por ADMINISTRADORA DE EDIFICIOS ALCO S.A, Rol único Tributario número noventa y seis millones novecientos veintitres mil ochocientos ochenta guión dos 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

GUSTAVO MONTERO MARTI
NOTARIO
SUPLENTE
48ª NOTARIA DE SANTIAGO
NOTARIA PUBLICA

del conjunto habitacional, 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 Raices 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 conjunto habitacional en acuerdo con el Comité de Administración. Con todo, se deja expresamente establecido que, atendidas las garantías y características del conjunto habitacional, el fondo de reserva sólo comenzará a ser cobrado y su pago se hará exigible por la administración una vez transcurridos veinticuatro meses contados desde la recepción final de la obra, así determinada por la Municipalidad de Santiago. 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 conjunto habitacional. 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 conjunto habitacional 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 para Fondo de Inversión Walker Martínez ni para sus representantes responsabilidades de ninguna especie para con la comunidad. ARTICULO SEPTIMO 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 el actual propietario a los copropietarios del mismo, durante un período de ocho meses contados desde esta fecha formará parte del Comité de Administración, por derecho propio y con las facultades de voz y voto, un represente de Fondo de Inversión Privado Walker Martínez, el que será designado por la misma con anterioridad a la celebración de la primera de las reuniones del mismo. **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 Raices de Santiago, pudiendo firmar minutas si fuere necesario. **La personería de Debarbieri Administradora S.A. para representar a Fondo de Inversión Privado Walker Martínez,** consta del acta de Segunda Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha veinticuatro de mayo de dos mil siete, reducida a escritura pública con fecha veinticinco de mayo de dos mil siete en la Notaria de Santiago de don José Musalem Saffie, **y la personería de los representantes de Debarbieri Administradora S.A.,** consta de las escrituras públicas de siete de diciembre de dos mil seis, otorgada en la Notaria de Santiago de don José Musalem Saffie, personerias que no se insertan por ser conocidas de las partes, a expresa petición de ellas y haberlas tenido a la vista el Notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado don Rodrigo Simonetti. En

MUSALEM

NOTARIO SUPLENTE E. 48ª NOTARIA DE SANTIAGO

NOTARIO PUBLICO

27

comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento. Se otorga copia. Esta hoja corresponde a la escritura de REGLAMENTO DE COPROPIEDAD "CONJUNTO HABITACIONAL WALKER MARTÍNEZ" de FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO WALKER MARTÍNEZ. Doy fe.

GUSTAVO MONTERO MARTIN NOTARIO SUPLENTE E. 48ª NOTARIA DE SANTIAGO

REPRESENTANTE DEBARBIERI ADMINISTRADORA S.A. y ésta por FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO WALKER MARTÍNEZ

C.N.I. 7145812-1

La presente copia es testimonio fiel de su original

30 ABR 2008

JOSE MUSALEM SAFFIE
NOTARIO PUBLICO

CBRS
Conservador de Bienes Raíces de Santiago

INP CERTHIPO01 MNARVAEZ
PROP MPROP13 CARROS
HIPO CERTHIPO01 MNARVAEZ
PROH

28

LA PRESENTE HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION DE LA ESCRITURA CON REPERTORIO Nº **4127** OTORGADA EN LA NOTARIA DE DON(ÑA) **JOSÉ MUSALEM SAFFIE**

CON FECHA **28 DE ABRIL DEL AÑO 2009**

ANOTADO EN REPERTORIO CON EL Nº **32961** Y ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 74 INCISO 1º DEL CODIGO TRIBUTARIO SE CERTIFICA QUE SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES QUE SE SEÑALAN EN LOS REGISTROS QUE SE INDICAN:

EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES DE

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

A FOJAS **11491** Nº **13363.** DR$: **4.800**

SANTIAGO, 7 DE MAYO DEL AÑO 2009

SERGIO JAIME ROJAS ROJAS ☆ CONSERVADOR DE BIENES RAICES SUPLENTE ☆ SANTIAGO CHILE