

MR. REPERTORIO Nº 4.660/2009

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"CONJUNTO HABITACIONAL CARVAJAL 0660"

CARVAJAL FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO

EN SANTIAGO DE CHILE, a once de Mayo de dos mil nueve, ante mí, JOSE MUSALEM SAFFIE, Notario Público, Titular de la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número setecientos setenta, tercer piso, comparece: **CARVAJAL FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO**, representado por **DEBARBIERI ADMINISTRADORA S.A.**, persona jurídica 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 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; el compareciente mayor de edad quien acredita su identidad con la cédula

mencionada y expone: **PRIMERO:** Antecedentes: Uno.- Carvajal Fondo de Inversión Privado es dueño de la propiedad consistente en un sitio sin número de la calle Carvajal, hoy calle Carvajal número cero seiscientos sesenta, que es parte del lote dos de la manzana D, comuna de La Cisterna, Región Metropolitana, que deslinda: al Norte, con calle Carvajal; al Sur, propiedad de don Jorge Epinza; al Oriente, lote uno de don Augusto Rivera Parga; y, al Poniente, lote cuatro del indicado don Augusto Rivera Parga. La adquirió por compra a doña María Gabriela Silva Ortiz, a don Jorge Teobaldo Silva Ortiz, a doña María Adriana Silva Ortiz, a don Carlos Eduardo Silva Ortiz y a doña Irma Ester Silva Segura, según consta de la escritura pública de compraventa celebrada con fecha veintinueve de noviembre de dos mil siete en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, inscribiendo el título de dominio a su favor a fojas dieciséis mil ochocientas cincuenta y ocho número quince mil doscientos treinta y siete de dos mil siete, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. Dos.- Por Resolución número veintiséis/cero siete emanada de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Cisterna con fecha veintiocho de diciembre de dos mil siete, se aprobó la subdivisión de la propiedad referida en el número anterior, dando origen a dos nuevos lotes, denominados Lote dos-A y dos-B, de una superficie de mil doscientos sesenta y cinco coma cuarenta y ocho metros cuadrados y ochocientos noventa y siete coma setenta y siete metros cuadrados respectivamente, todo ello de conformidad al plano de subdivisión archivado en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel con fecha uno de febrero de dos mil ocho, bajo el número ocho mil doscientos doce. Tres.- Resolución número veinticinco/cero ocho emanada de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Cisterna con fecha seis de noviembre de dos mil ocho, se aprobó la fusión de los lotes dos-A y dos-B referidos



precedentemente, dando con ello origen a un solo lote, denominado Lote dos, el que de acuerdo al referido plano de fusión, tiene los siguientes deslindes y medidas: al Norte, en treinta y dos coma treinta y cinco metros con calle Carvajal; al Sur, en treinta y dos coma cincuenta y cinco metros con otros propietarios; al Oriente, en sesenta y seis coma ochenta metros con otros propietarios; y, al Poniente, en sesenta y siete coma diez metros con otros propietarios. El sitio fusionado tiene una superficie de dos mil ciento sesenta y tres coma veinticinco metros cuadrados. El referido plano de fusión y su resolución aprobatoria se archivaron en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel con fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho, bajo el número ocho mil trescientos setenta y cinco. **SEGUNDO:** Sobre el Lote dos antes singularizado, Carvajal Fondo de Inversión Privado ha proyectado el desarrollo y encargado la construcción de un edificio habitacional denominado " **Edificio Carvajal cero seiscientos sesenta**", de catorce pisos de altura y un total de ciento cuarenta y ocho departamentos, veintisiete bodegas y un total de treinta y tres estacionamientos vendibles y cuatro estacionamientos de visitas y los respectivos espacios comunes y equipamientos. El edificio se acogerá a las disposiciones del Decreto Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y a sus modificaciones y a las normas de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, proyección de sombras establecidas en el artículo dos.seis.once de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al beneficio de fusión de predios establecido en el artículo sesenta y tres de la ley General de Urbanismo y Construcciones, todo ello conforme al Permiso de Edificación número cero treinta y siete, de fecha veinticinco de febrero de dos mil ocho, emanado de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Cisterna, reducido a escritura pública con fecha siete de abril de dos mil ocho, en la Notaría de Santiago de don José

Musalem Saffie, modificado por el permiso de obra menos número cero treinta y cinco/cero cero nueve de fecha veintisiete de abril de dos mil nueve, emanado de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Cisterna, reducido a escritura pública con fecha siete de mayo de dos mil nueve, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie y conforme a los planos preparado por el arquitecto 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 consecuentemente 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 CARVAJAL cero seiscientos sesenta"**, ubicado en la comuna de La Cisterna, Región Metropolitana, calle Carvajal número cero seiscientos sesenta, 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 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, los ascensores del edificio y su sala de máquinas, el grupo electrógeno y su sala, la sala de basura y sus correspondientes ductos, red húmeda y seca, citófonos de portería, los ductos para TV cable y telefonía, los medidores eléctricos, los portones eléctricos de acceso a los estacionamientos, la sala multiuso, la piscina, la sala de primeros auxilios, el hall de acceso, la conserjería y su baño, 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 fría y agua caliente son bienes particulares y, por lo tanto, su mantenimiento, reparación o

recambio son de responsabilidad de cada propietario. La administración está facultada, en resguardo del bien común, para disponer su cambio con cargo del propietario cuando su funcionamiento sea anormal. El mantenimiento, reparación y cuidado de las terrazas y balcones de cada departamento corresponderá exclusivamente al propietario de estos.

ARTICULO TERCERO: Se deja expresa constancia que: a.- los estacionamientos ubicados en el primer piso singularizados como estacionamientos número dieciocho al número treinta y tres ubicados en el primer piso del edificio, se asignarán en uso y goce exclusivo a los propietarios de departamentos del edificio conforme se estipule en las respectivas escrituras de compraventas; y, b.- deberán venderse en forma conjunta los estacionamientos y bodegas que de acuerdo a los planos de ley de Copropiedad Inmobiliaria deban venderse conjuntamente, todo de acuerdo a lo que convenga en las respectivas escrituras de compraventa de las referidas unidades.

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 el Cuadro de Prorratio, que se entiende formar

parte integrante del presente Reglamento, y que se protocoliza en el presente repertorio, bajo el número **cuatro mil seiscientos sesenta/dos mil nueve** y en los registros de esta Notaría con esta fecha. Las proporciones señaladas en el cuadro precedente sólo podrán modificarse por acuerdo unánime de los interesados. b) Las obligaciones por expensas y gastos comunes, y en particular, las concernientes a la administración, mantenimiento y conservación del 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 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. 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. Para la sala multiuso y la piscina del edificio 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 éste Reglamento establece para el resto de los bienes comunes; Cuatro. La sala multiuso está diseñada para un máximo de veinte personas y la piscina para diez personas, 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 y piscina serán regulados por el Comité de Administración. Seis.- Si algún copropietario, con la autorización respectiva, utilizare la sala multiuso, 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 dos unidades de fomentos por cada infracción. 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, 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, calefontes, 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 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 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 a los edificios, 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; 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 tubería 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 Carvajal Fondo de Inversión Privado 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 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 podría

ocasionar la pérdida de los beneficios que el departamento posee por encontrarse acogido a las normas del Decreto Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve. Los departamentos números mil cuatrocientos uno, mil cuatrocientos dos, mil cuatrocientos tres y mil cuatrocientos cuatro no podrán en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia habilitar sus terrazas. ARTICULO DÉCIMO: 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 philliplana estabilizada de primera selección pintada de color blanco, de diecinueve milímetros 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 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, 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), I) y II) 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 DÉCIMO SEGUNDO: Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso o goce, a cualquier título, de sus respectivos departamentos, bodegas y estacionamientos. 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, 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, 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 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 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; 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 VIGÉSIMO 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 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 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 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. 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 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 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. ARTICULO 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 Conjunto habitacional. 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: Carvajal Fondo de Inversión Privado deja expresa constancia: **Uno)** Que el certificado de Recepción Final del edificio, la resolución y los planos que acogen al Edificio Carvajal cero seiscientos sesenta, objeto de este Reglamento, a la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria se entenderán, para todos los efectos, formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad, copia de los cuales se protocolizarán en esta Notaría una vez autorizados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Cisterna. **Dos)** Que se reserva la facultad de protocolizar con posterioridad a la extensión de esta escritura, el Certificado de Asignación de Roles de Avalúos en Trámite, emanado del Servicio de Impuestos Internos, que contendrá los números de roles de avalúos en trámite a las unidades vendibles regidas por este Reglamento; **Tres)** Que se reserva la facultad de protocolizar con posterioridad a la extensión 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 Edificio Carvajal cero seiscientos sesenta, que se reglamenta por este instrumento, entendiéndose por ello que tales compradores se conforman a plenitud con lo aquí señalado, sin reclamación posterior; y, **Cinco)** Carvajal Fondo de Inversión Privado 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 Carvajal Fondo de Inversión Privado 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 Carvajal Fondo de Inversión Privado mantenga en los edificios. Asimismo, los ejecutivos comerciales y demás personal autorizado de Carvajal Fondo de Inversión Privado 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 don Alex Espinosa Reyes, cédula nacional de identidad número . 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 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 Raíces respectivo. ARTICULO CUARTO TRANSITORIO: Fondo de Reserva. De acuerdo a lo señalado en el artículo séptimo de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y sus modificaciones posteriores y a lo previsto en el artículo

vigésimo primero de este instrumento, los copropietarios deberán mantener un fondo de reserva que atienda los gastos imprevistos y urgentes o de reparación de bienes de uso común que puedan devengarse en el futuro. Este fondo de reserva estará constituido por el cinco por ciento aplicado al total de cada gasto común mensual. La inversión de este fondo en uno u otro instrumento bancario será determinada por la Administración del 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 La Cisterna. 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 Carvajal Fondo de Inversión Privado ni para sus representantes 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 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 representante de Carvajal Fondo de Inversión Privado, 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 Raíces de San Miguel, pudiendo firmar minutas si fuere necesario. **La personería de Debarbieri Administradora S.A. por Carvajal Fondo de Inversión Privado,** consta del Acta de Tercera Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha trece de noviembre de dos mil siete, reducida a escritura pública con esa misma fecha, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, la que no se inserta por ser conocida del compareciente y haberla tenido a la vista el notario que autoriza. **La personería de don Mauricio Debarbieri Löwener para representar a Debarbieri Administradora S.A.,** consta del Acta de Primera Sesión de Directorio de fecha seis de diciembre de dos mil seis, reducida a escritura pública con fecha siete de diciembre de dos mil seis, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, que no se inserta por ser conocida del compareciente y haberla tenido a la vista el notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado don Rodrigo Simonetti. En

NOTARIA

MUSALEM

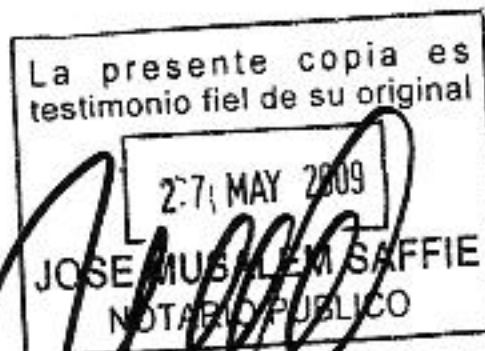


comprobante y previa lectura, firma el compareciente el presente instrumento. Se otorga copia. Esta hoja corresponde a la escritura del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, "CONJUNTO HABITACIONAL CARVAJAL CERO SEISCIENTOS SESENTA", CARVAJAL FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO. Doy fe.



REPRESENTANTE DEBARBIERI ADMINISTRADORA S.A. y éste en representación de CARVAJAL FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO

C.N.I. Nº 7145812-1



R

3

REPERTORIO Nº 4.660

AOPA/49470

Reglamento de
copropiedad

Rep.10733

11	N°1659
12	CARVAJAL FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO,
13	representada por Debarbieri Administra-
14	dora S.A., y ésta a su vez por don Mau-
15	ricio Debarbieri Lowener, ingeniero ci-
16	vil, con domicilio en calle Augusto Le-
17	guía Norte doscientos cincuenta y cinco,
18	oficina once, Las Condes, es dueño del
19	Lote dos, de la subdivisión y fusión de
20	la propiedad consistente en el sitio sin
21	número de la calle Carvajal número cero
22	seiscientos sesenta según planos de sub-
23	división N°8212 y de fusión N°8375, de
24	una superficie de dos mil ciento sesenta
25	y tres coma veinticinco metros cuadrados
26	de la Comuna de La Cisterna, sobre el
27	que se ha proyectado la construcción de
28	un Edificio habitacional denominado
29	"Edificio Carvajal cero seiscientos se-
30	

septa", de catorce pisos de altura com- 3551 vta

1 puesto de un total de ciento cuarenta y
2 ocho departamentos, veintisiete bodegas
3 y un total de treinta y tres estaciona-
4 mientos vendibles y cuatro de visitas y
5 los respectivos espacios comunes y equi-
6 pamientos. que forman parte de un Condo-
7 minio de Viviendas, acogidos al Decreto
8 Fuerza de Ley número Dos del año 1959, y
9 a la Ley N° 19537 sobre copropiedad in-
10 mobiliaria; cuyos adquirentes deberán
11 regirse por el Reglamento de Copropiedad
12 que consta en la escritura de fecha once
13 de Mayo de dos mil nueve, otorgado en la
14 Notaría de Santiago de don José Musalem
15 Saffie, Rep. N°4.660.- La propiedad des-
16 linda: **AL NORTE**, en treinta y dos coma
17 treinta y cinco metros con calle Carva-
18 jal; **AL SUR**, en treinta y dos coma cin-
19 cuenta y cinco metros con otros propie-
20 tarios; **AL ORIENTE**, en sesenta y seis
21 coma ochenta metros con otros propieta-
22 rios; y **AL PONIENTE**, en sesenta y siete
23 coma diez metros con otros propieta-
24 rios.- El título está inscrito a **Fs**
25 **16858 N°15237 de 2007.**- Requirió: Simo-
26 netti Abogados y Cia .- San Miguel once
27 de Junio de dos mil nueve.-
28
29

CERTIFICO: QUE LA PRESENTE FOTOSTATICA, ESTA CONFORME CON SU
ORIGINAL DEL **REGISTRO DE HIPOTECAS**
SAN MIGUEL
Drs. \$2.300



11 JUN. 2009



AET

28-192/r/09

REPERTORIO Nº 11.434/2009

**COMPLEMENTACION Y MODIFICACION
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**

"CONJUNTO HABITACIONAL CARVAJAL CERO SEISCIENTOS SESENTA "

EN SANTIAGO DE CHILE, a **veintiocho de Septiembre 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 quinientos ochenta y tres guión dos mil nueve**, de la Presidencia de la Corte de Apelaciones de veintidós de Septiembre de dos mil nueve, protocolizado al final de los Registros del mes de Septiembre del mismo año, comparecen: **CARVAJAL FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO**, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones cuarenta y dos mil trescientos cuarenta y dos guión cuatro, representado por Debarbieri Administradora S.A., persona jurídica 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 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, el compareciente mayor de edad quien acredita su identidad con la cédula mencionada y expone: **PRIMERO:** Por escritura pública de fecha once de mayo de dos mil nueve, otorgada en esta Notaría, Carvajal Fondo de Inversión Privado dictó el Reglamento de Copropiedad del Conjunto Habitacional Carvajal cero seiscientos sesenta, ubicado en calle Carvajal número cero seiscientos sesenta, de la comuna de La Cisterna, Región Metropolitana. El referido Reglamento de Copropiedad se inscribió a fojas tres mil quinientas cincuenta y una número mil seiscientos cincuenta y nueve de dos mil nueve, del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. **SEGUNDO:** Por el presente acto e instrumento, el compareciente, actuando en la representación en que actúa, deja constancia de lo siguiente: **Uno.-** Con fecha treinta y uno de julio de dos mil nueve, la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Cisterna, otorgó el Certificado número sesenta y ocho/cero nueve, por el cual otorga la Recepción Definitiva Total de Edificación de las obras del Conjunto Habitacional Carvajal cero seiscientos sesenta. Copia del referido Certificado de Recepción Definitiva Total se protocoliza con esta fecha bajo el presente número; **Dos.-** Con fecha siete de agosto de dos mil nueve, la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Cisterna, otorgó el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria número cero tres/cero nueve, mediante el cual declaró que los inmuebles que forman parte del Conjunto Habitacional Carvajal cero seiscientos sesenta, se encuentran acogidos a la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria. Copia de este certificado se protocoliza con esta fecha bajo el presente número; **Tres.-** Los

planos de ley de copropiedad inmobiliaria se archivaron bajo los números ocho mil quinientos veintiséis y ocho mil quinientos veintiséis -A a la D , con fecha veintisiete de agosto de dos mil nueve en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, los que también se protocolizan con esta fecha bajo el presente número; **Cuatro.-** El Certificado de Asignación de Roles de Avalúos en Trámite número cuatrocientos treinta y cinco mil ochenta y uno, de fecha veintiocho de julio de dos mil nueve, emanado del Servicio de Impuestos Internos, que contiene los números de roles de avalúos en trámite a las unidades vendibles regidas por el Reglamento de Copropiedad del Conjunto Habitacional Carvajal cero seiscientos sesenta, se protocoliza con esta fecha bajo el presente número; y, **Cinco.-** Que se protocoliza con esta fecha bajo el presente número, la Declaración Jurada sobre Cálculo de Avalúo Fiscal. **TERCERO:** De acuerdo con los documentos a que se ha hecho referencia en la cláusula anterior, el compareciente, actuando en la representación en que comparece, complementa el Reglamento de Copropiedad del Conjunto Habitacional Carvajal cero seiscientos sesenta, que consta de la escritura pública de once de mayo de dos mil nueve, otorgada en la notaría de Santiago de don José Musalem Saffie y referido en la cláusula primera anterior, en el sentido que para todos los efectos legales que se deriven del Reglamento de Copropiedad, debe entenderse a esta escritura y a los documentos a que se ha hecho mención en la cláusula segunda precedente, como parte integrante del referido Reglamento de Copropiedad. **CUARTO:** Por el presente acto e instrumento, el compareciente en la representación en que actúa, complementan el Reglamento de Copropiedad referido en la cláusula primera anterior, incorporando un nuevo artículo transito, el que queda redactado en los siguientes nuevos términos: "ARTICULO OCTAVO TRANSITORIO: Será materia de Asamblea Extraordinaria

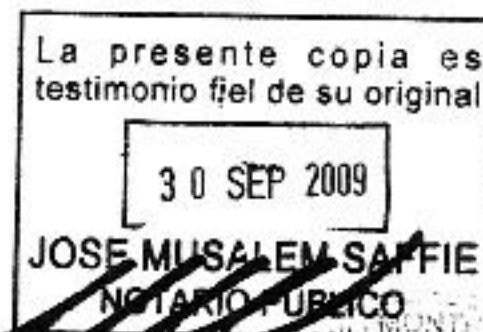
de Copropietarios el cambio de la empresa que suministre los servicios de gas para el edificio objeto del presente Reglamento, cambio que sólo podrá adoptarse respecto de la totalidad de las unidades que conforman el edificio. Para el caso que el proveedor de los servicios de gas sea Metrogas S.A., el 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 siempre que las condiciones bajo las cuales continúe prestando servicios fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciera un tercero. **QUINTO:** 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, Notaría y Archivo Judicial, pudiendo firmar minutas si fuere necesario. La **personería** de Debarbieri Administradora S.A. por Carvajal Fondo de Inversión Privado, consta del Acta de la Tercera Sesión Extraordinaria de Directorio de fecha trece de noviembre de dos mil siete, reducida a escritura pública con esa misma fecha, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, la que no se inserta por ser conocida de las partes y tenerla a la vista el notario que autoriza. La **personería** de don Mauricio Debarbieri Löwener para representar a Debarbieri Administradora S.A., consta del Acta de Primera Sesión de Directorio de fecha seis de diciembre de dos mil seis, reducida a escritura pública con fecha siete de diciembre de dos mil seis, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, personería que no se inserta por ser conocida de las partes y tenerla a la vista el notario que autoriza. La presente escritura ha sido extendida conforme a la minuta redactada por el abogado don Rodrigo Simonetti Zambelli. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente

instrumento. Se otorga copias. Esta última hoja corresponde a la escritura de COMPLEMENTACION A REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO HABITACIONAL CARVAJAL CERO SSEISCIENTOS SESENTA DE "CARVAJAL FONDO DE INVERSION PRIVADO". DOY FE.



REPRESENTANTE CARVAJAL FONDO DE INVERSION PRIVADO representado por DEBARBIERI ADMINISTRADORA S.A.

C.N.I. 7145812-1



119
742



C. 83220.-
Complementación y Modificación Reglamento Copropiedad anotada en el Repertorio con el N° 19094.-
psb.-

23	
24	N° 3348.-
25	Por escritura pública otorgada en la
26	Notaría de Santiago de don José Musa-
27	lem Saffie, de fecha veintiocho de
28	Septiembre de dos mil nueve, Rep. N°
29	11434, Carvajal Fondo de Inversión
30	

Privado, representado por Debarbieri FS.6747 vta.

1 Administradora S.A., y, ésta a su vez
2 por don Mauricio Debarbieri Lowener,
3 ingeniero civil, domiciliado en calle
4 Augusto Leguia Norte número doscien-
5 tos cincuenta y cinco, oficina once,
6 Las Condes, viene en Complementar y
7 Rectificar la escritura pública otor-
8 gada en la misma Notaría, el once de
9 Mayo de dos mil nueve, y como conse-
10 cuencia la inscripción de fs. 3551 N°
11 1659 de 2009, del Registro de Hipote-
12 cas, en el sentido de dejar estable-
13 cido que los planos del Conjunto Ha-
14 bitacional Carvajal cero seiscientos
15 sesenta, se archivaron bajo los N°s.
16 8526 y 8526 de la A a la D, y demás
17 estipulaciones consideradas al tenor
18 de la escritura por la que se practi-
19 ca esta inscripción.- En consecuencia
20 queda Complementada y Modificada la
21 inscripción citada en el sentido in-
22 dicado.- Requirente: Simonetti Aboga-
23 dos y Cia.- San Miguel, a veintinueve
24 de Octubre del año dos mil ocho.- 7

CERTIFICO: QUE LA PRESENTE COPIA FOTOSTATICA, ESTA CONFORME CON SU ORIGINAL DEL REGISTRO DE HIPOTECAS.-

SAN MIGUEL
Drs. \$2.300

29 OCT. 2009

