



sesenta y cuatro metros veintinueve centímetros, que une los puntos G y H del plano S – seis mil veintisiete, con resto de la propiedad del señor Frugone; ORIENTE, en línea recta de veintisiete metros veinticinco centímetros, que une los puntos H y A del plano S – seis mil veintisiete, con Sitio Once del plano L – doscientos sesenta; PONIENTE, en línea recta de veinticinco metros, que une los puntos F y G del plano S – seis mil veintisiete, con Sitio Dos B Uno del plano S – seis mil cuatrocientos catorce, y en línea recta de un metro cincuenta centímetros, que une los puntos D y F del plano S – seis mil veintisiete, con calle Los Abedules; SUR, en línea recta de veintiún metros sesenta y cinco centímetros, que une los puntos E y F, en línea recta de treinta y un metros setenta y siete centímetros, que une los puntos C y D, y en línea recta de diez metros ocho centímetros, que une los puntos A y C, todos del plano S – seis mil veintisiete, con calle Los Abedules. Lo adquirió por fusión con la sociedad Inmobiliaria ABD S.A., según consta de dos escrituras públicas, ambas otorgadas con fecha diecinueve de junio de dos mil catorce en la Notaria de Santiago de don Alberto Eduardo Rojas López, repertorios números mil setecientos setenta y siete y mil setecientos setenta y ocho, respectivamente. El dominio a su nombre rola inscrito a fojas cuarenta y siete mil setecientos cincuenta y tres número setenta y dos mil ciento treinta y tres del Registro de Propiedad del año dos mil catorce del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **ARTÍCULO SEGUNDO: Proyecto Inmobiliario.** En el inmueble singularizado precedentemente, Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A., se encuentra construyendo un edificio de oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas, denominado “Edificio Nueva Vitacura”, en adelante el “Edificio”, todo de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas elaborados por la oficina de arquitectos A4 Arquitectos y los profesionales proyectistas de las distintas especialidades. El Edificio está siendo construido conforme al Permiso de Edificación número cuarenta y tres/dos mil trece, otorgado con fecha diez de abril de dos mil trece por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, en adelante también el “Permiso”, que recae sobre el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente, ubicado en la comuna de Vitacura con frente a calle

Los Abedules número tres mil ochenta y cinco. Se deja constancia que el titular del referido Permiso de Edificación es actualmente Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A. El Edificio se acogerá al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, según las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Los copropietarios que serán regidos por el presente Reglamento consienten y autorizan en forma expresa e irrevocable, y desde ya, a Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A., para introducir modificaciones a las especificaciones, a los planos del terreno y de copropiedad del Edificio, al presente Reglamento de Copropiedad y al Permiso de Edificación, a las autorizaciones que otorgue o deba otorgar la Municipalidad de Vitacura u otros servicios y a los requerimientos de la construcción y/o soluciones que se requieran en el transcurso de ella. **ARTÍCULO TERCERO: Reglamento de Copropiedad.** En este acto y por el presente instrumento los comparecientes, en representación de Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A., y ésta en su calidad de única y exclusiva dueña del Edificio, vienen en establecer el Reglamento de Copropiedad, en adelante el "Reglamento", que regirá las relaciones internas y los derechos y obligaciones recíprocos de los dueños de oficinas, locales comerciales, estacionamientos, polígonos asignables en uso u goce exclusivo y bodegas del Edificio y, asimismo, en establecer las normas de funcionamiento del inmueble, su régimen administrativo, la proporción en que participarán los copropietarios en el dominio de los bienes comunes y deberán concurrir al pago de los gastos comunes y otros. El presente Reglamento es obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera alguna de las unidades en el Edificio, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier título de las referidas unidades. De tal forma, las normas, derechos, obligaciones, restricciones y sanciones que impone el presente Reglamento a los copropietarios son extensivas, sin que sea necesario trámite alguno, a toda y cualquier persona que use y goce de las oficinas, locales comerciales, estacionamientos o bodegas, cualquiera sea el título en virtud del cual lo haga, y a sus dependientes, auxiliares y colaboradores. El copropietario será siempre responsable del cumplimiento de

este Reglamento, incluso por quienes sean sus clientes, visitantes o personas que circulen hacia o desde la parte de su dominio exclusivo o concurran al Edificio por causas o motivos relacionados con el copropietario. En todo caso, el hecho de que algún dueño haya hecho recaer las obligaciones que aquí se le imponen en terceras personas, no lo libera de manera alguna de su cumplimiento, especialmente en lo relativo a la conservación y mantención del Edificio, y al pago de los gastos comunes y demás servicios y consumos. En aquello que no estuviere acordado en el presente Reglamento, se aplicarán las normas establecidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en el Reglamento de dicha Ley, aprobado por Decreto Supremo número cuarenta y seis, del año mil novecientos noventa y ocho, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. **ARTÍCULO CUARTO: Bienes de Dominio Común.** Cada propietario será dueño exclusivo de su respectiva unidad y tendrá el carácter de comunero, junto con los demás copropietarios, de los bienes de dominio común del Edificio. Son bienes de dominio común: **a)** Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Edificio, tales como el terreno donde se construyó el Edificio, singularizado en el artículo primero precedente, los cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura y sus protecciones ignífugas, techumbres, instalaciones generales de servicios y ductos de climatización, energía eléctrica, de alcantarillado, de agua potable y sistemas de comunicación, recintos de estanques, sala de máquinas, sala de bombas, sala de basura, foso de ascensores, tablero y sala de servicios generales, sala de comunicación, grupo electrógeno, sala eléctrica, sala de seguridad, sistemas de detección y combate de incendios, **manejadoras de aire**, enfriadores de agua; **b)** Aquellos que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como, circulaciones horizontales y verticales, oficina o dependencia de **servicios comunes**, terrazas comunes asignadas en uso y goce exclusivo y aquellas que en todo o parte sirvan de techo o cielo a las unidades del **piso inferior**; **c)** Los **terrenos y espacios de dominio común colindantes con una**

unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes; **d)** Los bienes muebles o inmuebles que puedan destinarse permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento común de los copropietarios; **e)** Cualquier otro que sea bien común por mandato del número tres del artículo dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria; y **f)** Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el presente Reglamento o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c), d) y e) precedentes. Cada copropietario u ocupante podrá servirse libremente y bajo su exclusiva responsabilidad de los bienes y de los espacios comunes, salvo las limitaciones que se establecen en el presente Reglamento. Por otra parte, los derechos de cada propietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común. No podrán dejar de ser de dominio común, aquellos a los que se refieren las letras a), b) y c) del número tres del artículo segundo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en esta categoría. Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número tres del artículo segundo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la Asamblea de Copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar, con los quórums exigidos por el artículo vigésimo sexto del presente Reglamento, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número tres del artículo segundo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sólo en favor

de los copropietarios colindantes. A los actos y contratos referidos precedentemente, comparecerá el Administrador y el presidente del Comité de Administración en representación de la Asamblea de Copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva señalado en el artículo vigésimo primero de este Reglamento. Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades del Edificio, deberá modificarse el presente Reglamento de Copropiedad, dejándose constancia de los nuevos porcentajes de los copropietarios sobre los bienes comunes. **ARTÍCULO QUINTO: Derechos en los bienes de dominio común.** El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, queda determinado en el cuadro de porcentajes que se encuentra en el **Anexo I** del presente Reglamento de Copropiedad, el que se ha determinado atendiendo al avalúo fiscal de las respectivas unidades. **ARTÍCULO SEXTO: Uso de los Bienes de Dominio Común.** Cada propietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el presente Reglamento de Copropiedad y, a falta de disposición en él, según su destino, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. Los derechos de cada propietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. **ARTÍCULO SÉPTIMO: Bienes de Dominio Común asignados en uso y goce exclusivo.** Son bienes de dominio común, asignados en uso y goce exclusivo, los indicados en el **Anexo II** del presente Reglamento de Copropiedad. **ARTÍCULO OCTAVO: Cambio de Destino.** Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido en el instrumento de planificación territorial, y que el copropietario obtenga el permiso de la Dirección de Obras Municipales, como también el acuerdo previo de la Asamblea de Copropietarios del Edificio, cumpliendo con los quórums establecidos en el presente Reglamento. **ARTÍCULO NOVENO: Reparaciones.** Será de cargo de cada propietario la reparación, conservación y mantención de la unidad de su dominio, de sus muros, vigas y de los muros

exteriores que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su unidad, de sus pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, alcantarillado y ventilación, en lo que quede dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma. Los propietarios de las unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales a:

(i) A la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales; y (ii) A la reparación de cielos no removibles existentes entre sus respectivas unidades. Si un copropietario no efectuare las reparaciones de desperfectos que pueden producir daños en otras unidades o en bienes de dominio común, el Comité de Administración le fijará un plazo al efecto. Si las reparaciones no se efectuaren dentro de dicho plazo, se procederá conforme a los incisos tercero y cuarto del artículo treinta y dos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria número diecinueve mil quinientos treinta y siete. En caso que, con motivo de trabajos en los pisos superiores, se deban intervenir los cielos de los pisos inferiores, si estos no son removibles, los costos de dichas intervenciones serán distribuidos en iguales partes entre los propietarios de las unidades respectivas. Todo propietario queda obligado a permitir el acceso a su unidad para efectos de planificación de dichos trabajos y su posterior ejecución, dando las facilidades correspondientes al interesado, según lo determine la Administración. **ARTÍCULO DÉCIMO: Habilitaciones y Modificaciones.** Cada propietario podrá hacer dentro de su unidad, las modificaciones que estime convenientes, previa autorización escrita del Comité de Administración y/o Administración del Edificio, todo ello de conformidad y con estricto apego al **Reglamento de Habilitación** del Edificio, el cual se agrega al presente instrumento como **Anexo III**. En todo caso, las modificaciones no podrán afectar en forma alguna la estructura misma del inmueble, ni comprometer sus condiciones de seguridad, solidez y salubridad, ni alterar o dañar la estética del Edificio. En especial, no podrán efectuarse modificaciones o instalaciones de cualquier especie o usarse las propiedades en cualquier forma que signifique exceder la carga máxima permitida por diseño

sobre las losas del Edificio de doscientos cincuenta kilogramos por cada metro cuadrado; las cargas superiores deberán ser autorizadas por el Ingeniero Calculista del Edificio o aquel que designe el Comité de Administración del Edificio o la Administración del Edificio. Cada propietario queda obligado a instalar en su oficina o conservar, según sea el caso, un sistema de seguridad para la detección de humo y extinción de fuego que cumpla con la norma norteamericana NFPA, que deberá ser compatible con el sistema de control general del Edificio y quedar conectado con éste. Para estos efectos, presentará un proyecto que deberá ser aprobado por los proyectistas originales del Edificio en cada una de las siguientes especialidades: electricidad, agua potable, alcantarillado, climatización, seguridad y cálculo, o en su defecto por quien determine el Comité de Administración; los requisitos relacionados con dicha presentación se detallan en el Reglamento de Habilitación del Edificio. Asimismo, dichos proyectos también deberán ser aprobados por el Comité de Administración y/o la Administración del Edificio. Los tabiques divisorios entre unidades independientes podrán ser removidos en caso que dichas unidades sean de un mismo propietario o usuario. En caso que alguna de estas unidades contiguas se transfiera a un usuario distinto, se deberá edificar el muro divisorio según lo especificado en el proyecto, de manera de cumplir con lo establecido para este tipo de muros en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción. El Administrador queda facultado para inspeccionar la correcta ejecución del proyecto general presentado y aprobado, así como para solicitar las pruebas y certificaciones que estime conveniente, las que serán de cargo del propietario. En caso de falla, la Administración podrá hacer realizar las reparaciones necesarias por cuenta y con cargo al propietario. Cabe consignar que el Edificio cuenta con conexiones al interior de las unidades que permiten implementar alternativas para instalación de electricidad, climatización, comunicaciones, ventilación y detección de incendios, cuyas condiciones técnicas están detalladas en los planos y especificaciones técnicas de las especialidades señaladas, con que fue construido el Edificio. Considerando lo anterior, cada vez que se quiera implementar alguna de las múltiples alternativas para las

instalaciones de los servicios descritos, bastará la autorización del Comité de Administración para los efectos de la aprobación, en cuanto obra menor, por la Dirección de Obras Municipales respectiva.- **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** **Arrendamiento de espacios comunes.** El Comité de Administración estará irrevocablemente facultado para entregar en operación o en cualquier otra forma de explotación los bienes de dominio y uso común, que no hayan sido previamente asignados en uso y goce exclusivo por el presente Reglamento, tales como estacionamientos de visita u otros, en las condiciones y valores que determine el Comité para la Comunidad, para lo cual se otorgan mandato especial irrevocable al Comité con las más amplias facultades, incluyéndose la de dictar un reglamento de operación y utilización de dichos bienes comunes y para suscribir todos los actos o contratos, nominados e innominados, que consideren permitentes al respecto, pudiendo delegar las referidas facultad de suscribir los instrumentos pertinentes en cualquiera de sus miembros o un tercero ajeno al Edificio. **TITULO II – DE LOS GASTOS COMUNES. ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Contribución al pago de los Gastos Comunes.** Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, según el cuadro de prorrateo que se encuentra determinado en el **Anexo IV** del presente Reglamento. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Gastos Comunes Ordinarios y Extraordinarios. Uno)** Constituyen gastos comunes ordinarios: a) **De administración:** los correspondientes a las 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 por la administración, mantención y aseo del Edificio y otros análogos; c) **De reparación:** los que demanden el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio y uso común, que tengan su origen en cualquier causa incluso caso fortuito o fuerza mayor, o el reemplazo de artefactos, piezas o parte de

éstos; y d) **De uso o consumo**: los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, energía eléctrica, comunicaciones, seguros de incendio y terremoto u otros de similar naturaleza. Se incluyen también los gastos correspondientes a ajustes de consumos derivados de la eventual diferencia entre los registrados por los medidores generales de agua potable y electricidad y los respectivos remarcadores individuales de cada una de las unidades. **Dos)** Constituyen gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales, o diferentes a los gastos comunes ordinarios, y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO**: **Del pago de los Gastos Comunes**. Cada copropietario deberá pagar la suma que le corresponda por gastos comunes del Edificio, dentro de los diez días siguientes a aquel que se le entregue la cobranza respectiva correspondiente al mes anterior. El propietario que no pague oportunamente los gastos comunes, deberá pagarlos reajustados, conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor, entre el mes anterior al cobro de los gastos comunes y el mes anterior al pago. Sin perjuicio del pago del reajuste antes indicado, el propietario que se retrase en el pago de la liquidación de los gastos comunes, deberá pagar el interés máximo convencional por cada mes o fracción de mes que se retrasara en el pago, sin perjuicio de las multas que pueda determinar la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, en conformidad de las normas legales vigentes. Además, el propietario moroso, mientras mantenga esta calidad, perderá el derecho a participar en las asambleas de copropietarios y optar a cargos de representación del Edificio. **ARTÍCULO**

**DÉCIMO QUINTO**: **Solidaridad en el Pago**. Si el dominio de una unidad perteneciera en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda. **ARTÍCULO**

**DÉCIMO SEXTO**: **Crédito Privilegiado**. La obligación del propietario de una unidad al pago de los gastos comunes, seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición. El crédito

correspondiente gozará de un privilegio de Cuarta Clase, que preferirá, cualquiera sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil. Si por no contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes que correspondan, se viere disminuido el valor del Edificio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Título Ejecutivo.** La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada indistintamente por el Comité de Administración o por el Administrador, en que se acuerdan gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: El no uso de un Bien de Dominio Común o la desocupación de una unidad.** El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. **ARTÍCULO NOVENO: Suspensión de suministro eléctrico.** Se autoriza al Administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. En el evento que el Edificio no dispusiera de sistemas propios de control para el paso de dichos servicios, el Administrador está facultado para requerir de las respectivas empresas, previa autorización del Comité de Administración, la suspensión del servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO: Cobro de Gastos Comunes.** El cobro de gastos comunes se efectuará por el Administrador del Edificio, de conformidad a las normas legales vigentes y al presente Reglamento y a los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios. En el aviso de cobro

correspondiente, debe dejarse constancia de la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Fondos. Uno) Fondo de Reserva:** Sin perjuicio de lo que disponga la Asamblea de Copropietarios, para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos, se establece un Fondo de Reserva que se formará con aportes mensuales de todos los copropietarios por un monto, equivalente a dos meses del gasto común estimado para el edificio, cuyo pago se prorrateará entre las distintas unidades de acuerdo a los porcentaje referidos en el **Anexo IV**. Al momento de suscribir el acta de recepción de sus respectivas unidades y posteriormente mensualmente, conjuntamente con el pago de los gastos comunes, cada propietario, arrendatario o usuario, deberá aportar y pagar a la Comunidad del Edificio Nueva Vitacura, un monto equivalente a la proporción que representen las unidades de su dominio o uso respecto del total de las unidades de la Comunidad, conforme se indica en cuadro de prorrateo del **Anexo IV** de este Reglamento, aplicado sobre el monto mensual del Fondo de Reserva antes señalado. Además, el Fondo de Reserva se incrementará con el producto de las multas e intereses que deban pagar en su caso, los copropietarios. Los recursos de este fondo se mantendrán en un depósito en cuenta corriente bancaria o en cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. **Dos) Fondo de Operación:** Para hacer frente a los gastos de operación del Edificio, se establece un Fondo de Operación equivalente a un mes del gasto común estimado del edificio. Al momento de suscribir el acta de recepción de sus respectivas unidades, cada propietario, arrendatario o usuario, deberá aportar y pagar a la Comunidad del Edificio Nueva Vitacura, un monto ascendente a la proporción que representen las unidades de su dominio o uso respecto del total de las unidades de la Comunidad, conforme se indica en cuadro de prorrateo del **Anexo IV** de este Reglamento, aplicado sobre el monto del Fondo de Operación antes señalado. **TITULO III – RESTRICCIONES. ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Prohibiciones y limitaciones en el uso de**

**unidades.** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades que conforman el Edificio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás propietarios u ocupantes del Edificio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el presente Reglamento de Copropiedad, o en el silencio de éste a aquellos a que el Edificio esté destinado, según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios, o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del Edificio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al trabajo, las que serán definidas por la Administración, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del Edificio o bienes comunes. En consecuencia, los usuarios, ocupantes, propietarios y arrendatarios del Edificio, deberán hacer uso de sus unidades manteniendo una buena conducta y de acuerdo a las buenas costumbres y el orden público, y se abstendrán de conductas reñidas con la moral. Los copropietarios se obligan a instalar y mantener oficinas de calidad acorde con el Edificio como conjunto, en perfecto estado, exclusivamente destinadas a negocios de categoría. Queda estrictamente prohibido: Uno) Destinar las unidades al desarrollo de actividades tales como las de dentistas y odontólogos, call centers, partidos políticos, y cualquier actividad que disminuya la calidad y exclusividad del destino del Edificio a criterio de la Asamblea de Copropietarios. Asimismo, los locales del primer piso y zócalo denominados Local ciento uno, Local ciento dos, Local ciento tres, Local ciento cuatro, Local ciento cinco y Local ciento seis, y que tienen su acceso desde el exterior del Edificio, podrán ser ocupados para los usos de suelos, destinos y giros de locales comerciales, bancos, agencias de viajes, financieras, **casas de cambio, administradoras de fondos de pensiones, isapres** u otras actividades similares, como asimismo a los demás usos de suelos, destinos y giros que permita la Ilustre Municipalidad de Vitacura, en concordancia con los Instrumentos de **Planificación Territorial**, las **Ordenanzas Municipales** y el **Permiso**

de Edificación y que sean previamente autorizados por el Comité de Administración del Edificio, sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en este párrafo. **Dos)** Destinar las unidades al funcionamiento de talleres, fábricas, industrias, casas de pensión u hospedaje, hoteles, saunas, casas de masajes, discotecas, cantinas, centros de diversión, centros de apuestas, casinos, restaurantes, fuentes de soda, clubes o centros de baile, compraventa de comida preparada, peluquerías, clínicas de animales, fruterías, pescaderías, rotiserías, carnicerías, lavanderías, juegos, expendio de combustibles y, en general, cualquier otra actividad contraria a la calidad, tranquilidad y armonía del Edificio. Como única excepción se permitirá el funcionamiento de casinos de alimentación, cafeterías, en los locales comerciales ubicados en el primer piso y zócalo, que tienen acceso desde el exterior del Edificio, siempre con la autorización escrita del Comité de Administración. **Tres)** Los subterráneos del Edificio se destinarán a estacionamiento de automóviles, bicicletas y motos y bodegas, en los sectores destinados a esto y en los correspondientes polígonos. En ellos no podrán realizarse o destinarse a actividades distintas a las señaladas, sin autorización previa y escrita del Comité de Administración. **Cuatro)** Tener o mantener en las unidades, aunque sea en forma transitoria, materias húmedas, infectas, malolientes, inflamables o explosivas y de cualquier naturaleza o condición que puedan dañar o molestar a los demás copropietarios u ocupantes del Edificio; igualmente se prohíbe el transporte y almacenaje de materiales peligrosos. **Cinco)** Causar ruidos o algazaras o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes de las unidades; igualmente se prohíbe la instalación y el uso de máquinas, hornos o artefactos que produzcan ruidos molestos o intensos, vibraciones, tales como, artefactos para tratamiento odontológicos. **Seis)** Colocar bajadas de cables o antenas, de radios y televisión u otros en la fachadas del Edificio, que no hayan sido incluidas en el proyecto original o autorizadas por escrito por el Comité de Administración. **Siete)** Hacer variaciones de cualquier índole en la estructura del Edificio y de los locales comerciales. No obstante, con el informe favorable de un profesional



especializado en la materia, designado por el Comité de Administración, este último podrá autorizar por escrito la unión de dos pisos por una escalera interna a través de la losa, incluyendo el paso de ductos sanitarios y de clima a través de las losas de cada piso o la unión de dos oficinas colindantes, en cuyo caso el copropietario interesado deberá hacerse cargo de todos los costos y gastos e indemnizar los perjuicios que ocasionara a la Comunidad del Edificio, y asumir la total responsabilidad por las obras y el eventual retorno a la situación preexistente.

**Ocho)** Hacer variaciones o alteraciones de cualquier índole en la fachada del Edificio. Se entiende por fachada del Edificio, el frontis del muro cortina, ventana y cristales fijos, revestimientos, granitos, aluminios, puertas, más la zona anexa a los machones de fachadas, las estructuras soportantes de los elementos anteriores, y en general, toda parte del Edificio que enfrente los deslindes del terreno en que está construido. A título meramente ilustrativo, no se podrá: alterar, pintar o revestir los machones laterales y la parte superior del frontis; colocar rejas metálicas de ninguna especie, sea de enrollar o fijas, por dentro o por fuera, permitiéndose sólo el uso de las alarmas que no alteren el diseño y aspecto del frontis del Edificio; alterar la ubicación de las puertas o eliminarlas; con la autorización del Comité de Administración, podrá alterarse la ubicación de las puertas que den acceso a un piso que haya sido subdividido; eliminar cristales, perforarlos, pintarlos, esmerilarlos o taparlos por fuera o por dentro, con cualquier material; colocar lonas o materiales plásticos en las fachadas o en los cristales, que no hayan sido incluidos en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura. **Nueve)** Instalar letreros o anuncios comerciales sin que medie autorización previa del Comité de Administración del Edificio. Adicionalmente, se permitirá la instalación de letreros en las fachadas de los locales comerciales, cumpliendo las normas que se indican a continuación: a) Se podrán colocar elementos publicitarios por el interior de los locales; b) Se podrán pegar o fijar letras, letreros u otros elementos publicitarios por el exterior de los locales, siempre que sean de materiales nobles y perdurables, todos ellos siempre con la aprobación de los arquitectos del Edificio y del Comité de

Administración; y c) Se podrán colocar letreros de neón sobrepuestos por el interior de los locales, cuyo diseño debe ser aprobado previamente por el Comité de Administración. En ningún caso se podrá colocar elemento ni letrero alguno sobre superficies distintas a la franja detallada en la letra b), vale decir deberán estar siempre descubiertas, tal como se entregó originalmente el inmueble. **Diez)** Alterar la iluminación exterior original del Edificio, salvo acuerdo previo del Comité de Administración. **Once)** Aumentar el número de artefactos sanitarios por sobre los que originalmente incluye cada unidad, sin la autorización previa y por escrito del Comité de Administración o la Administración del Edificio. **Doce)** Alterar la capacidad de las instalaciones eléctricas, de agua o de alcantarillado que sirvan a cada piso o unidad, sin perjuicio de las adecuaciones del sistema eléctrico dentro de los límites y según las necesidades de cada copropietario. **Trece)** Instalar ductos o artefactos de climatización, aire acondicionado o incineración en las ventanas, que no estén incluidos en el proyecto específico del Edificio. **Catorce)** Ubicar, exhibir o instalar cualquier objeto o artefacto en los espacios comunes y/o hacia la calle, salvo los que exija la seguridad del Edificio; instalar en las terrazas del primer piso, toda clase de maquinarias, equipos de aire y cualquier otro objeto o construcción, diferentes a los considerados en el proyecto original del Edificio. Excepcionalmente, se podrán instalar mesas y/o sillas en el polígono asignable en uso y goce exclusivo ubicado en el piso 8 del edificio, según se indicada en el Anexo II de este reglamento y en los planos de copropiedad, y en las terrazas frente a los Locales del primer piso, previa aprobación del Comité de Administración, quién determinara las condiciones y características que deben cumplir dichas instalaciones, debiendo en todo momento permitirse la libre circulación de peatones a través de dichas terrazas. **Quince)** Desarrollar actividades que produzcan olores o ruidos molestos para el resto de los copropietarios o que generen algún riesgo de incendio por el uso o almacenamiento de combustible o materiales inflamables, o bien que signifiquen un uso tan intensivo de los bienes comunes, que el resto de los copropietarios tengan un deterioro manifiesto en la calidad de los servicios que el Edificio les

presta. **Dieciséis)** Hacer variaciones o alteraciones de cualquier índole en los espacios comunes que constituyen el acceso a las oficinas, escaleras y ascensores de cada piso, cielos, pavimentos, puertas, marcos, chambranas, sistemas de extracción de aire, sistemas de aire acondicionado, como también instalar letreros sin autorización otorgada por el Comité de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza el cambio de marcos y puertas de acceso a las oficinas desde los halls de ascensores de los pisos segundos y superiores, las que, en todo caso, deberán ser preferentemente de cristal cuyo diseño deberá ser aprobado por el Comité de Administración. Asimismo, en los pavimentos de los halls de piso, solo podrán utilizarse materiales no combustibles, como por ejemplo, cerámicas, piedra y granitos. **Diecisiete)** Usar los estacionamientos como bodegas para guardar materiales o para cualquier objeto diferente de aquel para el que fueron construidos. **Dieciocho)** Efectuar mudanzas o transportes de muebles, máquinas o útiles de oficina, fuera del horario autorizado por la administración de Edificio, o por un ascensor diferente al previamente determinado por aquella. El propietario o usuario deberá responder por los daños y perjuicios causados por la mudanza. **Diecinueve)** Ingresar a la sala de seguridad, sala de estanques de agua potable, equipo generador, equipo elevador, sala de basura, salas de bombas, sala de extracción de basura, salas de medidores eléctricos y salas máquinas de los ascensores del Edificio. Sólo la Administración y personal especializado debidamente autorizado, estarán facultados para ingresar a los recintos antes señalados. **Veinte)** Molestar o impedir el libre acceso a los bienes comunes o usar de los bienes de dominio común, en forma que impida o embarace el goce legítimo de ellos por los demás copropietarios, sin perjuicio de los bienes comunes de uso y goce exclusivo establecidos en el artículo séptimo. **Veintiuno)** Colocar en el ducto de basura cigarrillos u otros elementos que se mantengan encendidos, materias sueltas o en estado líquido o en paquetes de tamaño exagerado, como asimismo colocar objetos cortantes o contundentes, tales como tarros, botellas, vidrios, piedras, etcétera. **Veintidós)** Dejar abiertas las llaves del suministro de agua potable, que

provoquen rebalses o desbordes que afecten a otras unidades o a bienes de dominio común. En estos casos, el costo de las reparaciones por estos perjuicios, corresponderá en forma directa y exclusiva al responsable. **Veintitrés)** Hacer funcionar equipos de radio o televisión en forma estridente o con alto volumen, a cualquiera hora. **Veinticuatro)** Sacudir en las escaleras o pasillos, felpudos, alfombras, o echar basuras o desperdicios fuera de la boca de tolva del ducto de basura. **Veinticinco)** Estacionar vehículos frente a los accesos del Edificio o espacios comunes, impidiendo la libre circulación de los vehículos de los demás copropietarios u ocupantes. **Veintiséis)** Modificar el destino de las unidades. **Veintisiete)** Tocar bocinas de vehículos dentro del recinto de estacionamientos. **Veintiocho)** Fumar en cualquiera de los espacios comunes interiores ni en las unidades del Edificio. **Veintinueve)** Exhibir o tender hacia el exterior de las ventanas o terrazas cualquier objeto que afecte la estética del Edificio. **Treinta)** Ingresar o mantener cualquier tipo de animal al interior del Edificio. **Treinta y uno)** Ocupar los bienes de dominio común en forma que no condiga con su naturaleza o emplearlos en actividades no autorizadas, como la realización de picnic, instalación de carpas y otras similares. **Treinta y dos)** Cualquier acción u omisión que atente contra el correcto funcionamiento del Edificio, de las unidades que lo componen y de los bienes de dominio común. **Treinta y tres)** Asimismo, deberán observarse las siguientes restricciones: a) Los shafts de ventilación sólo serán usados para los fines a que están naturalmente destinados y no podrán hacerse conexiones a ellos de ningún tipo diferente a su propia naturaleza. b) El horario de apertura y cierre del Edificio será fijado por la Administración. **Treinta y cuatro)** Queda establecido que los copropietarios pueden presentar proyectos de conexiones independientes del servicio de energía eléctrica para sus oficinas, previa entrega del proyecto al Comité de Administración, el que queda facultado para la aprobación de dichos proyectos. Los costos de las mismas serán de cargo del usuario. El encendido y apagado de luces en los demás bienes comunes será reglamentado por el Administrador. **Treinta y cinco)** Se prohíbe la instalación de comedores o cocinas en las unidades del Edificio, salvo que el Comité de

Administración lo autorice en forma previa a su instalación y por escrito. La infracción a cualquiera de las prohibiciones, limitaciones y obligaciones señaladas en este artículo será sancionada cada vez con una multa de un máximo de tres Unidades Tributarias Mensuales, cuyo monto será fijado por el Comité de Administración. La Administración del Edificio podrá, a través de circulares u otros medios, dar a conocer a la Comunidad los reclamos por infracciones a este artículo. Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:** **Infracciones por parte de los arrendatarios.** La infracción reiterada, esto es, de a lo menos tres veces en menos de un año, por parte de los arrendatarios a cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente Reglamento de Copropiedad, previo acuerdo unánime del Comité de Administración y Administración del Edificio, será causal suficiente de terminación del arrendamiento respectivo, sin perjuicio de las sanciones establecidas en la legislación vigente. La Administración podrá demandar judicialmente la terminación inmediata del arrendamiento y/o ejercer las demás acciones pertinentes, a nombre y en representación del dueño de la respectiva unidad, para cuyo efecto se entenderá revestido de mandato especial, con todas las facultades establecidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, las cuales se dan por expresamente reproducidas, con la excepción de no poder contestar demandas que se deduzcan en contra del propietario de una unidad. Las disposiciones del presente Reglamento se entenderán incorporadas en los contratos de arrendamiento respectivos de las unidades. **TITULO IV – DE LA ADMINISTRACIÓN. ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Administrador.** El Edificio será administrado, con las facultades que otorga el presente Reglamento de Copropiedad, por la persona natural o jurídica designada por la Asamblea de Copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como Administrador el Presidente del Comité de Administración. El nombramiento del Administrador deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo

pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresara, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del Edificio. Para ser designado Administrador del Edificio, será preciso cumplir los siguientes requisitos copulativos: **a)** Ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes; **b)** No estar procesado ni haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva; **c)** No haber sido removido de una administración anterior por causa de negligencia o dolo u otra de igual naturaleza; y **d)** Tener informes comerciales intachables. En todo caso, si la administración es ejercida por una persona jurídica, sus representantes legales deberán cumplir con los requisitos señalados en las cuatro letras anteriores. El Administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. Serán funciones del Administrador las que establece la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, el Decreto Supremo número cuarenta y seis del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año mil novecientos noventa y ocho, que contiene el Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y el presente Reglamento de Copropiedad, y las que específicamente le conceda la Asamblea de Copropietarios, y en especial: **a)** Mantener en el Edificio una nómina actualizada de los propietarios, con sus respectivos domicilios registrados; **b)** Mantener un archivo de documentos y planos del Edificio; **c)** El cuidado, presentación, aseo, limpieza exterior e interior del Edificio y de los bienes de dominio común y, especialmente, lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios e instalaciones, debiendo mantener vigentes todos los contratos de **mantención de todas las** instalaciones y equipos que lo requieran, con personal técnico de empresas idóneas, sin perjuicio de aquellas tareas que el Comité de Administración le encomiende ejecutar directamente. En particular, será responsabilidad de la **Administración del Edificio** la **mantención y revisión del correcto funcionamiento de los ductos colectivos de evacuación de gases**, en caso que éstos existan, cuya



mantención deberá hacerse anualmente, a contar de la recepción del Edificio. Para estos efectos, la empresa a la que se le encargue dicho trabajo deberá emitir un certificado que deberá ser archivado en el archivo del Edificio. Asimismo, el Administrador deberá revisar el sello de espuma existente en la caja de escaleras inmediatamente después de cada sismo y tomar las medidas correspondientes en caso que se haya producido un daño. El Administrador deberá disponer de planos actualizados de todas las instalaciones del Edificio, como asimismo de una ficha al día de las mantenciones periódicas de los equipos de cada uno de los sistemas con que cuenta el Edificio. Consecuencialmente, será obligación de los copropietarios cubrir oportunamente todos los gastos que esto requiera; d) Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin recabar previamente acuerdos de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; e) Cobrar y recaudar los gastos comunes; f) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes y las del presente Reglamento de Copropiedad; g) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del Edificio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; h) Citar a reunión a la asamblea; i) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le impone la legislación vigente y el presente Reglamento de Copropiedad. El Administrador está obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado, y además cada vez que se lo solicite la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, y al término de su gestión. Para estos efectos, cada copropietario tendrá acceso a la documentación correspondiente. La certificación del Administrador acerca de los hechos que hubiere verificado personalmente y que se relacionen en forma directa con la comunidad del Edificio o con acuerdos de la Asamblea de Copropietarios o del Comité de Administración, o con la observancia de este Reglamento o de los

preceptos supletorios a que se alude en el artículo tercero del mismo, tendrá el valor y efecto que la ley atribuye a una presunción legal. Queda establecido como obligación del Administrador mantener un contrato con una empresa externa, con el propósito de obtener, en forma inmediata, la reposición de transformadores de energía en caso de fallas; lo anterior con el objetivo de asegurar que, en caso de fallas, el suministro eléctrico se restablezca en el menor tiempo posible. El Edificio tiene un sistema de distribución de energía que utiliza un ducto barra vertical al que se conectan las distintas oficinas y locales. Será obligación del Administrador el mantener en perfecto estado dichos dispositivos, siguiendo regularmente los protocolos de mantención establecidos por la empresa instaladora. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: Comité de Administración.** La Asamblea de Copropietarios deberá designar un Comité de Administración, compuesto a lo menos por tres personas. El primer Comité de Administración será designado por la Inmobiliaria. El Comité de Administración tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria, y 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 Edificio o sus cónyuges; y **b)** Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Edificio. El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Edificio, como asimismo imponer multas de un máximo de tres Unidades Tributarias Mensuales, a quienes infrinjan las obligaciones establecidas en las leyes vigentes y en el Reglamento de Copropiedad del Edificio. 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 mayoría de los asistentes. Los miembros del Comité de



Administración deberán concurrir personalmente a las reuniones de éste. Adicionalmente el mismo Comité de Administración podrá establecer reglas y procedimientos para el reemplazo de miembros del Comité ante renunciaciones y renovación.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: Asamblea de Copropietarios.** Todo lo concerniente a la administración del Edificio, será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea, de acuerdo a las normas que a continuación se indican: **a) Clasificación de las Asambleas:** Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos una vez al año, durante el mes de abril y en la fecha que al efecto determine el Comité de Administración, oportunidad en que la Administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses, y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del Edificio, 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 Edificio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. **b) Materias propias de asambleas extraordinarias:** Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: **Uno)** Modificación del Reglamento de Copropiedad. **Dos)** Cambio de destino de las unidades del Edificio. **Tres)** Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otra forma 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 Edificio. **Seis)** Petición a la Dirección de Obras Municipales para que deje sin efecto la declaración que acogió el Edificio al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria y su modificación. **Siete)** Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambio de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo, con

excepción de la autorización a un propietario o usuario del Edificio para unir dos pisos por una escala interna a través de la losa incluyendo el paso de ductos sanitarios y de clima a través de las losas de cada piso, o la unión de dos oficinas colindantes, para lo cual será suficiente que la autorización sea dada por escrito por el Comité de Administración, en conformidad con lo dispuesto en el número Siete) del artículo vigésimo segundo del presente Reglamento. **Ocho)** Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. **Nueve)** Gastos o inversiones extraordinarias que exceden, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Edificio. **Diez)** Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo treinta y uno de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, y establecer subadministraciones en un mismo condominio. **Once)** Programas de autofinanciamiento del Edificio y asociaciones con terceros para estos efectos. Se deja expresa constancia que, desde ya, el Comité de Administración queda irrevocablemente facultado para celebrar un contrato de arriendo de espacio para la instalación de antenas de celulares en los pisos técnicos del Edificio, cuyo producido irá íntegramente en beneficio de la comunidad; y un contrato de arriendo, de operación o de administración respecto de los estacionamientos de visita del Edificio, para la explotación de dichos estacionamientos como estacionamientos por hora. **c) Materias objeto de consulta por escrito:** Todas las materias que de acuerdo a la letra anterior, deben tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número Uno), cuando alteren los derechos en el Edificio, 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 Edificio**, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a asamblea. 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 Edificio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Edificio, 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. **d) Citación a Asamblea:** El Comité de Administración, a través de su Presidente, o si este no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a Asamblea a todos los copropietarios, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado por ellos en la oficina de la administración, citación que deberá contener los temas a tratar, en el caso de las Asambleas Extraordinarias. La notificación personal o despacho de la carta certificada deberá hacerse con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince días a la fecha de celebración de la respectiva Asamblea. Si un propietario no tuviese registrado su domicilio en la oficina de la Administración, se entenderá para todos los efectos, que tiene su domicilio en la respectiva unidad del Edificio. El Administrador deberá mantener en el Edificio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados. **e) Lugar de reunión:** Las sesiones de la Asamblea se celebrarán en el Edificio, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerde 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. **f) Quórum asistencia Asambleas Ordinarias:** 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 Edificio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos, los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. **g) Quórum de asistencia Asambleas Extraordinarias:** 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 Edificio; y en segunda citación, con la asistencia de

copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el Edificio. En ambos casos, los acuerdos se adoptarán con los votos favorables de, a lo menos, del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. **h) Quórum calificado**: Las Asambleas Extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números Uno) al Siete) de la letra b) del presente artículo, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en los Edificio, y los acuerdos se adoptarán por los votos favorables de los asistentes que representen, a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos del Edificio. **i) Quórum especial**: Las Asambleas Extraordinarias para tratar modificaciones al Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse, la asistencia de la unanimidad de los copropietarios, y los acuerdos se adoptarán con los votos favorables de la unanimidad de los copropietarios. **j) Lapso de tiempo entre primera y segunda citación**: En las Asambleas Ordinarias, entre la primera y segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las Asambleas Extraordinarias, dicho lapso no podrá ser inferior a cinco días ni superior a quince días. **k) Insuficiencia de quórum**: Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar y adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al juez, en conformidad a la legislación vigente. **l) Obligación de asistencia**: Todo copropietario estará obligado a asistir a la Asamblea respectiva, sea personalmente o debidamente representado; este poder se otorgará mediante simple carta poder. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado, o habiéndole 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 hubiese establecido. **m) Copropietario hábil**: 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 el presente Reglamento exige unanimidad. **n) Valor de cada voto:** cada copropietario tendrá sólo un voto, el que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o quien haga sus veces. **ñ) Obligatoriedad de los acuerdos:** Los acuerdos adoptados por las mayorías exigidas en el presente Reglamento de Copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún 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. **o) Libro de actas:** De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en el 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. **p) Presencia de Notario:** 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), Siete), de la letra b) del presente artículo, deberá asistir un Notario, quién deberá certificar el acta respectiva, en la que 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 uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Copropietario Hábil.** Es aquel copropietario que se encuentra al día en el pago de los gastos comunes, tanto ordinarios como extraordinarios.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: Domicilio de los Copropietarios.** Para los efectos derivados del presente Reglamento, se reputará que los copropietarios tienen domicilio en la unidad que les pertenece, salvo que registren un domicilio diferente en la oficina de la Administración. **TITULO V – DE LA OPERACIÓN. ARTÍCULO VIGÉSIMO**

**NOVENO: Cuenta Corriente.** El Edificio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del Edificio, sobre la cual podrán firmar y girar conjuntamente dos miembros cualquiera del Comité de Administración o uno cualquiera de ellos con el Administrador o un representante del Administrador, si este último es una persona jurídica. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Contratación de Seguro.** Constituirá obligación del Administrador contratar un seguro contra todo riesgo de pérdida de bienes físicos, por los espacios y bienes de dominio común del Edificio. Para estos efectos, el Administrador deberá presentar las alternativas al Comité de Administración, quien deberá seleccionar una de ellas; el costo de dicha prima de seguro será parte de los gastos comunes ordinarios del Edificio. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: Planos del Edificio.** El Administrador deberá mantener en el archivo de documentos del Edificio una copia de los planos de construcción del Edificio e instalaciones del mismo, con indicación de los grifos, sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado y climatización, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesaria conocer para casos de emergencia. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO: Planes de Emergencia ante Siniestros.** El Edificio deberá tener un **Plan de Emergencia** ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a la aprobación de una Asamblea Extraordinaria citada especialmente a este efecto dentro de los primeros tres meses de su nombramiento. El Plan de Emergencia, junto con los planos del Edificio, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo, y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de Carabineros y de Bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimen pertinentes. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: Ingreso Forzado.** Si se viere comprometida la seguridad y conservación del Edificio, sea respecto a los bienes de dominio común o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones



de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuera necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el Administrador del Edificio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido. **DISPOSICIONES ESPECIALES ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO**: Los copropietarios liberan expresamente de toda responsabilidad a Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A. y a sus obligados solidaria o subsidiariamente por los daños, fallas o defectos del inmueble, sus instalaciones, artefactos y materiales incorporados al mismo, aún en el ámbito de la Ley número diecinueve mil cuatrocientos setenta y dos, además de los que correspondan por normas generales, en los eventos que éstos se hayan producido por: **a)** Caso fortuito o fuerza mayor; **b)** Dolo o culpa grave del copropietario, sea primer comprador o un comprador posterior; **c)** Defectos o daños no atribuibles a vicios de construcción; **d)** Mal uso del inmueble por parte del copropietario, ya sea porque se le dio un destino diferente al indicado en el Permiso de Edificación original, o porque su uso contravino las obligaciones y recomendaciones de mantención y uso dispuestas en el Manual del Propietario del Edificio; **e)** Cambio de destino de la unidad; **f)** Introducción de modificaciones o alteraciones en la unidad o bienes comunes del Edificio que impliquen la ejecución de obras de cualquier especie no autorizadas en forma previa y por escrito por la Administradora; y **g)** Proviengan del desgaste natural por el uso legítimo y el paso del tiempo. La responsabilidad de Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A. y/o demás obligados, en caso que llegara a existir y ella se declarase, sólo se limitará a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos, libre de costos para el reclamante, pero en ningún caso implicará indemnizar el lucro cesante, daño moral, ni en general otras prestaciones dinerarias, como en caso alguno, se extenderá a las mejoras o

bienes muebles existentes en el Edificio. De existir una póliza de seguros que concorra a cubrir estos mismos daños, en todo o en parte, el copropietario deberá ceder a Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A., el derecho a cobrar la indemnización, siendo el requisito para exigir cualquier tipo de responsabilidad, que previamente el copropietario haya activado dicha póliza, especialmente en caso de daños producidos por la rotura de cañerías u otros similares. En todo caso, el primer comprador o cualquiera otro que accediere legalmente al dominio de las unidades edificadas, para caucionar la responsabilidad que procediera, sólo podrá solicitar medidas precautorias en contra de Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A., si acompaña a su petición, un informe técnico de una institución independiente de conocido prestigio que establezca y concluya afirmativamente pero de forma preliminar al juicio correspondiente, que existen fallas o defectos constructivos graves, que no se encuentran excluidos por las causas eximentes de responsabilidad antes señaladas y demás que contenga la legislación aplicable. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO:** Por el presente acto, se establecen las siguientes servidumbres de tránsito y paso, continuas, permanentes, perpetúas, positivas, aparentes y voluntarias, que se grafican en los planos que se incorporan al presente reglamento como Anexo V: a) Se grava a la oficina doscientos uno con la servidumbre antes referida en favor de las oficinas doscientos dos, doscientos tres y doscientos cuatro, la cual se ejercerá en el polígono indicado en el respectivo plano de copropiedad; b) Se grava a la oficina trescientos uno con la servidumbre antes referida en favor de las oficinas trescientos dos, trescientos tres y trescientos cuatro, la cual se ejercerá en el polígono indicado en el respectivo plano de copropiedad; c) Se grava a la oficina cuatrocientos uno con la servidumbre antes referida en favor de las oficinas cuatrocientos dos, cuatrocientos tres y cuatrocientos cuatro, la cual se ejercerá en el polígono indicado en el respectivo plano de copropiedad; d) Se grava a la oficina quinientos uno con la servidumbre antes referida en favor de las oficinas quinientos dos, quinientos tres y quinientos cuatro, la cual se ejercerá en el polígono indicado en el respectivo plano de copropiedad; e) Se grava a la oficina



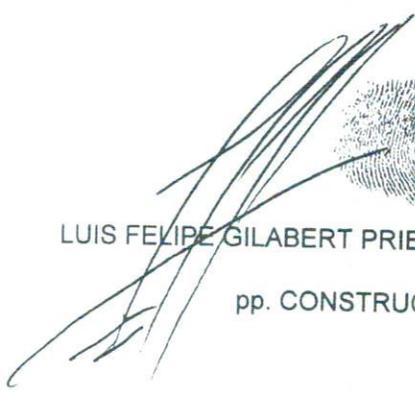
seiscientos uno con la servidumbre antes referida en favor de las oficinas seiscientos dos, seiscientos tres y seiscientos cuatro, la cual se ejercerá en el polígono indicado en el respectivo plano de copropiedad; y f) Se grava a la oficina setecientos uno con la servidumbre antes referida en favor de las oficinas setecientos dos, setecientos tres y setecientos cuatro, la cual se ejercerá en el polígono indicado en el respectivo plano de copropiedad; **ARTÍCULOS TRANSITORIOS. ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO:** En este acto y por el presente instrumento, se designa como Administrador del Edificio a la empresa "CBRE CHILE LIMITADA". Se deja expresa constancia para efectos legales, que "CBRE CHILE LTDA.", es representada por don Roberto Dagach Contreras, cédula nacional de identidad número siete millones cincuenta y nueve mil seiscientos setenta y nueve guion ocho, señor Joaquín Lira Rosas, cédula nacional de identidad número cinco millones cuatrocientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y tres guion uno y por don Carlos Antúnez Aldunate, cédula nacional de identidad número diez millones quinientos noventa y nueve mil seiscientos ochenta y nueve guion seis. Se faculta especialmente a don Leopoldo Manuel Fernández Robles, cédula nacional de identidad número número nueve millones doscientos setenta y ocho mil trescientos siete guión tres, Pablo Andrés Fuentes Moran, cédula de identidad número quince millones trescientos treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta guión nueve o a la señora Paola Carolina Delgado Contreras, Cédula de Identidad número diez millones novecientos sesenta y siete mil veintidós guión siete, para que actuando **separada e indistintamente** uno cualquiera de ellos, pueda realizar ante el Servicio de Impuestos Internos todas las gestiones y trámites necesarios para inscribir a la Comunidad en el Rol Único Tributario y **presentar la correspondiente declaración de iniciación de actividades.** En el ejercicio de este mandato los mandatarios antes indicados se encontrarán facultados para presentar y firmar solicitudes y declaraciones, llenar formularios y, en general, realizar todas las actuaciones que sean necesarias para el cumplimiento de su encargo. En su ausencia, el Comité de Administración podrá designar a otras personas para hacer las gestiones detalladas previamente.

**ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Se otorga mandato mercantil irrevocable a la sociedad Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A., a fin de que ésta, actuando a través de sus mandatarios habilitados al efecto, pueda modificar, a su juicio exclusivo, el Permiso de Edificación número cuarenta y tres, otorgado con fecha diez de abril de dos mil trece por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura y sus respectivas modificaciones posteriores incluyendo la modificación a los planos de copropiedad del Edificio y del presente Reglamento, así como también a la resolución que acogerá al Edificio a la ley de copropiedad inmobiliaria. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** El impuesto territorial que grava la o las propiedades que corresponden al Edificio, incluyendo la totalidad de los inmuebles singularizados en la cláusula primera precedente, será gasto común hasta que el Servicio de Impuestos Internos efectúe la separación de roles de avalúo, asignando uno individual a cada oficina, local comercial, estacionamiento y bodega. Mientras no se gire separadamente para cada nuevo rol dicho impuesto territorial, el copropietario o promitente comprador quedará obligado a contribuir al pago del impuesto total que grave la propiedad completa, en la proporción señalada en el **Anexo I** del presente Reglamento, del mismo modo que a los demás gastos comunes, desde que haya recibido su unidad. Una vez separados los roles de cobro, solo será gasto común el impuesto territorial que eventualmente grave los bienes comunes. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO:** El primer Comité de Administración estará integrado por los siguientes miembros: don Luis Felipe Gilabert Prieto don Marcelo Cox Vial y don Francisco Cervantes Kaltwasser, siendo presidido por don Luis Felipe Gilabert Prieto. Esta designación se mantendrá hasta la celebración de la primera Asamblea de Copropietarios, la cual, de acuerdo a lo establecido en el artículo treinta de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá realizarse una vez enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades que formen parte del Edificio. **ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO:** Mientras se encuentre pendiente la construcción y recepción definitiva municipal del Edificio Nueva Vitacura, Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A., o su sucesora en el dominio de los



derechos en el Edificio, está facultada para que, actuando por sí sola, pueda modificar el presente Reglamento, a objeto de lograr una mayor armonía y/o un mejor uso de los bienes comunes que componen el Edificio, y para adecuar y corregir las cuotas que a cada unidad le corresponden en los bienes y gastos comunes, como asimismo, para efectuar cualquier otro ajuste de las normas del presente Reglamento. **ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO:** Son condiciones esenciales para la dictación del presente Reglamento, la reserva por parte de Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A., o su sucesora en el dominio de los derechos en el Edificio, de la facultad de ajustar las características y especificaciones del Edificio materia del presente Reglamento de Copropiedad y sus bienes comunes, así como también la facultad de obtener posteriormente el certificado municipal de recepción final y de copropiedad inmobiliaria de la referida obra y, finalmente, la facultad de efectuar la protocolización complementaria al presente Reglamento de Copropiedad de los certificados antes señalados conjuntamente con la tabla de prorrates respectiva, planos de la obra y avalúo fiscal de cada unidad. **ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO:** Se faculta a los abogados señores Andrés Méndez Cañón y Luis Alfredo Recabarren Mayne-Nicholls para que, actuando indistintamente uno cualquiera de ellos, realicen las aclaraciones, modificaciones y complementaciones que, a juicio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago o de los abogados, resulten pertinentes para obtener la inscripción del presente Reglamento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces previamente indicado. Asimismo, se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. **Personerías:** La personería de don Luis Felipe Gilabert Prieto y de don Carlos Andrés Fell Costa para representar a Constructora e Inmobiliaria Vitacura Uno S.A., consta de la escritura pública de fecha trece de abril de dos mil doce, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas la cual no se inserta por ser conocida de los comparecientes y a expresa petición de éstos. Minuta redactada

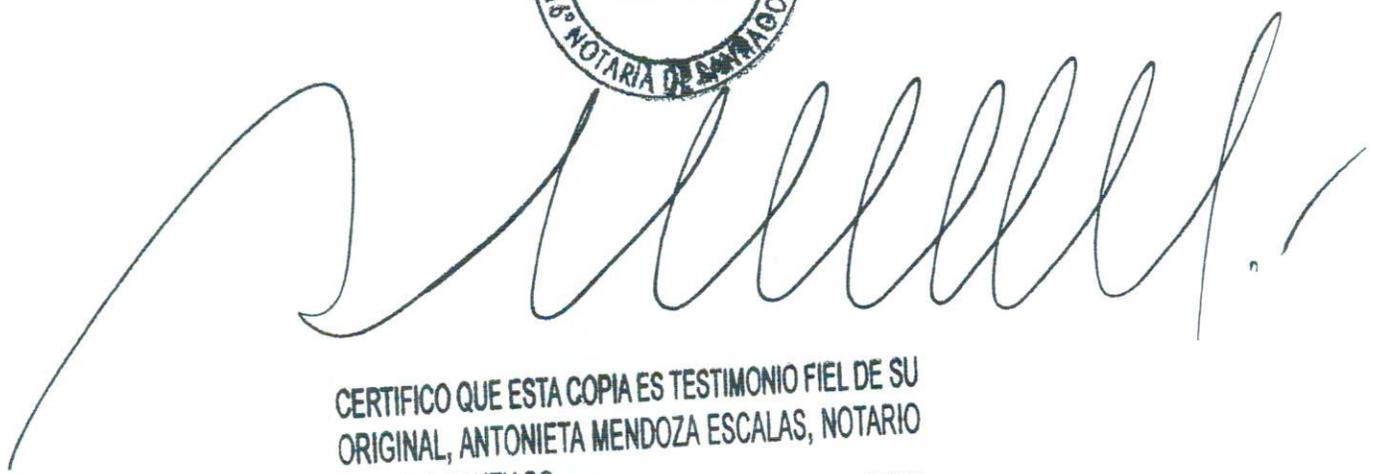
por el abogado don Luis Recabarren. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes el presente instrumento. Se da copia. Doy Fe.-

  
LUIS FELIPE GILABERT PRIETO

  
CARLOS ANDRÉS FELL COSTA

pp. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VITACURA UNO S.A.





CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL, ANTONIETA MENDOZA ESCALAS, NOTARIO PUBLICO. SANTIAGO, .....

01 AGO 2014



P.M.



Carp. L. Recabarren: Reglamento Coprop. Edificio Nva. Vitacura

Nº COPIAS:	3
DERECHOS:	\$ 298000
OT:	229979