

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO LOTE A PROYECTO ALMANOVA

-INVERSIONES ANTOFAGASTA Spa-



EN SANTIAGO DE CHILE, a veintiocho de Mayo de dos mil dieciocho, ante mí, IVAN TORREALBA ACEVEDO, chileno, casado, abogado y Notario Público Titular de la Trigésima Tercera Notaría de Santiago, cédula nacional de identidad número tres millones cuatrocientos diecisiete mil novecientos noventa guión cinco, domiciliado en calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, oficina quinientos uno, de la comuna de Santiago, comparecen: don **FRANCISCO WALKER PRIETO**, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número ocho millones doscientos nueve mil seiscientos veintiuno guión tres, y don **HERNÁN SOBARZO MORALES**, chileno,

1.

2.



ANOTACION MARGINAL: Por escritura pública de fecha 31 de Julio del 2018, Repertorio Nº 13.705-2018, ante mi, se rectificó la escritura que da cuenta la escritura del centro. Santiago, 6 de Agosto del 2018.

casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número nueve millones doscientos cincuenta y cinco mil trescientos veintinueve guión nueve, ambos en representación, según se acreditará, de INVERSIONES ANTOFAGASTA SpA, rol único tributario número setenta y seis millones trescientos setenta y seis mil seiscientos sesenta y uno guión seis, todos domiciliados para estos efectos en Alonso de Córdova número dos mil ochocientos sesenta, oficina doscientos cuatro, comuna de Vitacura, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas mencionadas y exponen: PRIMERO: INMUEBLE. Inversiones Antofagasta SpA es dueña del predio denominado Lote A, en adelante el "Inmueble", ubicado en la comuna de Antofagasta, el cual, conforme a sus títulos inscritos y de acuerdo al plano de subdivisión archivado bajo el número mil cuatrocientos treinta al final del Registro de Propiedad del año dos mil catorce del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, tiene una superficie aproximada de dos mil seiscientos setenta y cuatro coma diecisiete metros cuadrados y los siguientes deslindes particulares: Al Norte, en línea quebrada de once coma diez metros y de cinco coma diez metros con Lote D y, en treinta y seis coma cuarenta y ocho metros, con otros propietarios; al Sur, en línea quebrada de veinticuatro coma treinta metros y en veintiocho coma treinta y uno metros con Lote B; al Oriente, en línea recta de sesenta y cinco coma veintinueve metros con calle Iquique, y al Poniente, en línea quebrada de veinte metros con Lote F, en dieciséis coma cincuenta y cinco metros y en veintitrés coma noventa y seis metros con Lote D, y, en cuatro coma veinticinco metros con Lote B. Inversiones Antofagasta SpA lo adquirió por aporte que le hizo



IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501.- SANTIAGO

Inversiones y Rentas Antofagasta II S.A. mediante escritura pública de fecha primero de diciembre dos mil catorce, posteriormente rectificada por escritura pública de fecha seis de marzo de dos mil quince, ambas otorgadas en la notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello. El título de dominio a su nombre rola inscrito a fojas mil ciento noventa y cinco vuelta, número un mil doscientos ochenta y ocho, en el Registro de Propiedad del año dos mil quince del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta. Se deja constancia que el Inmueble proviene de la subdivisión del predio ubicado en calle Iquique número cinco mil doscientos uno - cinco mil cuatrocientos treinta y tres - cinco mil cuatrocientos treinta y cinco y cinco mil cuatrocientos noventa y nueve, del Barrio Industrial o Caleta El Cobre, de la comuna de Antofagasta, la cual fue aprobada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta mediante la Resolución Número ciento cincuenta y ocho/dos mil trece, de fecha treinta de agosto de dos mil trece, posteriormente rectificada por medio del certificado (U) número cero cuarenta/dos mil catorce y el certificado (U) número cero once/dos mil dieciséis, ambos otorgados por la misma Unidad Municipal. Tanto la citada resolución como el primer certificado de rectificación fueron reducidos a escritura pública en la notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, con fecha dieciocho de junio de dos mil catorce. Una copia autorizada de dicho instrumento se agregó, conjuntamente con el plano de subdivisión respectivo, al final del registro correspondiente del Conservador de Bienes



Raíces de Antofagasta, con fecha tres de octubre de dos mil catorce y bajo el número un mil cuatrocientos treinta. Por su parte, el certificado (U) número cero once/dos mil dieciséis fue reducido a escritura pública en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, con fecha veintiocho de junio de dos mil diecisiete. **SEGUNDO: PROYECTO.** En el Lote A, / singularizado en la cláusula primera precedente, Inversiones Antofagasta SpA ha proyectado la construcción de un edificio de veintiséis pisos con destino vivienda, en adelante el "Edificio" o el "Condominio", que estará acogido al régimen de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, en adelante la "Ley de Copropiedad Inmobiliaria", como condominio Tipo A, y al Decreto con Fuerza de Ley número dos, del año un mil novecientos cincuenta y nueve, y sus modificaciones posteriores. Su construcción ha sido autorizada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta mediante el Permiso de Edificación Número veintiuno, de fecha veintisiete de enero dos mil catorce, reducido a escritura pública de fecha treinta de septiembre de dos mil catorce, otorgada en la notaría de Antofagasta de don Julio Abasolo Aravena, permiso que fue modificado posteriormente mediante Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación Número quinientos cincuenta y cuatro guion dos mil quince, de fecha veintiuno de agosto de dos mil quince, y mediante Resolución de Modificación de Proyecto de Edificación Número un mil novecientos sesenta y cinco/dos mil dieciséis, de fecha primero de septiembre de dos mil dieciséis, esta última

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

reducida a escritura pública de fecha trece de octubre de dos mil dieciséis, otorgada en la notaría de Antofagasta de don Gonzalo Hurtado Peralta y rectificadora mediante Resolución Número cero cero uno-ST/dos mil diecisiete, de fecha diez de enero de dos mil diecisiete. La construcción del Edificio fue encargada por Inversiones Antofagasta SpA a EBCO S.A., mediante el contrato de construcción a suma alzada de fecha uno de diciembre de dos mil quince, el cual fue protocolizado con fecha treinta de diciembre de dos mil quince en la notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, bajo el repertorio número treinta y cuatro mil ciento treinta y siete guion dos mil quince, y se ejecutó de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas elaboradas por REC Arquitectos. El Edificio, según consta en el Certificado de Número cinco mil doscientos cincuenta y nueve, emitido con fecha veintinueve de noviembre de dos mil catorce por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, tendrá su acceso principal por calle Iquique número cinco mil cuatrocientos setenta y cinco, acceso que se encuentra al mismo nivel del tercer piso del Edificio. Se deja constancia que el Edificio forma parte de un proyecto de mayor envergadura, correspondiente al conjunto habitacional "Antofagasta Costanera", denominado comercialmente "Almanova", en adelante también el "Proyecto Almanova", el que se encuentra acogido a la normativa sobre Conjuntos Armónicos y que considera varias edificaciones, emplazadas en distintos lotes y con diferentes destinos, que también han sido aprobadas mediante el permiso y las resoluciones citadas. **TERCERO: REGLAMENTO DE**



COPROPIEDAD. Considerando lo establecido precedentemente, en este acto y mediante el presente instrumento, Inversiones Antofagasta SpA, viene en dictar, de conformidad a los artículos veintiocho y veintinueve de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el reglamento de copropiedad que regulará los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios y ocupantes de las distintas unidades del Condominio:

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL "CONDOMINIO LOTE A "PROYECTO

ALMANOVA". **TÍTULO PRIMERO.** Del ámbito de aplicación y

vigencia. Artículo Primero: El presente reglamento de

copropiedad, en lo sucesivo el "Reglamento", regirá las

relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de

los propietarios de los departamentos, estacionamientos y

bodegas del Edificio, y será obligatorio para toda persona

natural o jurídica que adquiera alguno de éstos, 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 las ocupe a cualquier título. De este modo, todos los

derechos, obligaciones, limitaciones y restricciones que

impone el presente Reglamento a los copropietarios, así como

las demás normas del mismo, se harán obligatoriamente

extensivas, sin que sea necesario el cumplimiento de

formalidad alguna, a las demás personas a quienes los

copropietarios concedan, a cualquier título, el uso y/o goce

de su unidad del Edificio, como también a todas las personas

que por cualquier motivo ocupen esas unidades, sea como

arrendatarios, usuarios, meros tenedores, dependientes, o a

cualquier otro título. En todo caso, el hecho de que

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

determinadas obligaciones pudieran recaer sobre terceras personas con motivo de haberseles cedido a ellas el uso y/o goce de las unidades antes referidas, o por cualquier otra causa, no libera al propietario de su responsabilidad directa para con los demás copropietarios, así como tampoco de su responsabilidad en el pago de los gastos comunes y multas que le correspondan, responsabilidad que, en todo caso, subsistirá para todos los efectos legales. En el silencio del presente Reglamento se observarán las disposiciones contenidas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su reglamento, así como las demás disposiciones legales o reglamentarias vigentes aplicables. **TÍTULO SEGUNDO. Del Condominio, sus unidades y bienes comunes. Artículo Segundo:**



Condominio tiene el carácter de condominio Tipo A, de acuerdo con lo establecido en el artículo segundo número uno de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, al tratarse de construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común. **Artículo Tercero:** El Edificio está compuesto por ciento noventa y siete departamentos, ciento noventa y nueve bodegas (once de ellas estacionamiento/bodega) y doscientos treinta y tres estacionamientos, de los cuales treinta son de visitas, treinta y cuatro son asignables en uso y goce exclusivo y ciento sesenta y nueve son unidades enajenables (entre ellas las once estacionamiento/bodega referidas anteriormente), distribuidos en veintiséis pisos más un subterráneo. Las unidades que integran al Edificio se singularizan en detalle en los planos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria del



Condominio, denominados "Planta Primer Subterráneo, Antofagasta - Lote A" (Lámina uno/ocho); "Planta Primer Piso, Antofagasta - Lote A" (Lámina dos/ocho); "Planta Segundo Piso, Antofagasta - Lote A" (Lámina tres/ocho)"; "Planta Tercer Piso, Antofagasta - Lote A" (Lámina cuatro/ocho); "Planta Cuarto Piso, Antofagasta - Lote A" (Lámina cinco/ocho); "Planta Quinto Piso, Antofagasta - Lote A" (Lámina seis/ocho); "Planta Sexto Piso, Planta Piso Tipo Séptimo al Vigésimo Tercero, Antofagasta - Lote A" (Lámina siete/ocho); "Planta Vigésimo Cuarto Piso, Planta Vigésimo Quinto Piso (Duplex), Planta Vigésimo Sexto Piso (Techumbres), Planta Cubierta (Bien Común), Antofagasta - Lote A" (Lámina ocho/ocho); los cuales deberán ser aprobados por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta y archivados en la sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, en cumplimiento al artículo once de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Una vez aprobados y archivados, los referidos planos se entenderán formar parte integrante del presente reglamento para todos los efectos legales. **Artículo Cuarto:** Por su parte, los bienes comunes del Condominio corresponden a aquellos que pertenecen a todos los copropietarios, por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del mismo, así como aquellos que permiten a los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo. En consecuencia, tendrán el carácter de tales los enunciados en el artículo dos, numeral tres, de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y, entre ellos, el

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

terreno donde se emplaza el Edificio; los cimientos; los muros exteriores y sus revestimientos de estucos, cristales, aluminios, mármoles o granitos; los muros y pilares soportantes, losas interiores y exteriores; la techumbre, cubierta y la azotea del Edificio; las instalaciones de la administración, salas para el personal del Edificio, sala eléctrica y sala para basura; la sala de bombas; los estanques e instalaciones de agua potable; las vías de circulación y sus accesos; la central de agua caliente, las casetas, equipos lectores, cámaras y portón eléctrico de acceso de estacionamientos; grupos electrógenos; shafts verticales que recorren el Edificio para llevar instalaciones cualquier tipo; pasillos, escaleras, ascensores y la caja de estos últimos, el hall de acceso del Edificio, este último equipado, entre otros elementos, con un arrimo, un espejo, dos maceteros y decoración propia de este tipo de áreas; los antejardines; las salas de máquina; las instalaciones energía y electricidad; instalaciones de detección y ataque de fuego; controles de acceso al Edificio; instalaciones de alcantarillado; de citofonía y de comunicaciones, así como cualquier otra instalación no enumerada que exista y sea necesaria para el correcto funcionamiento del Edificio. También tendrán el carácter de bienes comunes los estacionamientos de visitas; el gimnasio, equipado, entre otros elementos, con dos máquinas de trote Combo Banca, una bicicleta elíptica, un Home Gym FTV, cinco pelotas de Pilates, tres de pesas de quince Kilogramos cada una, cuatro mancuernas de tres Kilogramos cada una, seis colchonetas,



empavonado y cortinas; dos salas de baño; una sala múltiple equipada, entre otros elementos, con un sofá de tres cuerpos, un sofá de dos cuerpos, una alfombra, una cocina, tres maceteros, una banca para descanso, un arrimo, cinco cuadros, una mesa de comedor con seis sillas, un refrigerador, un microondas, platos, cubiertos, una televisión LED de cuarenta y ocho pulgadas, decoración para mesa de centro y cortinas.

TÍTULO TERCERO. De los derechos y obligaciones de los copropietarios sobre las unidades y bienes comunes del

Edificio. Artículo Quinto: Cada copropietario será dueño absoluto de su unidad, así como comunero de los bienes comunes.

Artículo Sexto: El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será equivalente a la prorrata del avalúo fiscal de su unidad respectiva en el acumulado de todos los avalúos fiscales de cada una de las unidades del Edificio, conforme a la determinación que de ellos haga el Servicio de Impuestos Internos, todo de conformidad al artículo tercero de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Para estos efectos, tan pronto el Servicio de Impuestos Internos haya hecho la determinación, Inversiones Antofagasta SpA, de estimarlo conveniente, podrá otorgar una escritura pública de declaración dejando constancia de los porcentajes respectivos en una tabla, la cual, para todos los efectos legales, se entenderá formar parte del presente Reglamento. La sola declaración expresa de aceptación del presente Reglamento, manifestada por cada adquirente de una unidad del Edificio en el respectivo contrato de compraventa, constituirá, para todos los efectos legales, el otorgamiento de un mandato

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

especial e irrevocable, en favor de Inversiones Antofagasta SpA, para que ésta, a nombre y en representación de aquellos, proceda a modificar el Reglamento de Copropiedad, complementándolo con la tabla de porcentajes antes referida.

Artículo Séptimo: En ningún caso los bienes comunes podrán dejar de pertenecer al dominio común, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo catorce de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. A su vez, los derechos y obligaciones de cada copropietario respecto de ellos serán inseparables del dominio, uso y goce de su unidad. Por tanto, ningún copropietario podrá gravar, enajenar, transmitir, arrendar, ceder o dar en uso su unidad independientemente de este precepto, ni aún a los otros copropietarios. **Artículo Octavo:**

perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, cada copropietario será titular de derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes comunes que se le hubieren asignado o que se le asignen en el futuro. Solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c, d y e del artículo dos, numeral tres, de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, como asimismo los mencionados en las letras a y b del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevivientes dejen de tener las características señaladas en dichos literales. El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la Asamblea de Copropietarios y permiso de la Dirección de Obras



Municipales competente, si corresponde. **Artículo Noveno:** Las bodegas y estacionamientos con que se encuentra dotado el Edificio no podrán ser enajenados o asignados en uso y goce exclusivo, según corresponda, en forma individual a personas que no sean propietarios de alguna unidad perteneciente al Edificio, o bien, a cualquiera de los lotes habitacionales que conforman el Proyecto Almanova. **Artículo Décimo:** Los propietarios y ocupantes a cualquier título de las unidades del Edificio deberán servirse de los bienes comunes empleándolos prudencial y adecuadamente de acuerdo a su destino ordinario y sin perjuicio, si procede, del uso legítimo que puedan hacer de ellos los demás copropietarios.

TÍTULO CUARTO. De los gastos comunes, su contribución al pago de los mismos y su recaudación. Artículo Décimo Primero: De conformidad a los números cuatro y cinco del artículo segundo de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los gastos comunes pueden ser: a) **Ordinarios:** Se entiende por tales los: /i/ De administración, que corresponden a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y a los de previsión que procedan; /ii/ de mantención, que son 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; /iii/ de reparación, que se refieren a aquellos que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y /iv/ de uso o consumo, incluidos los sobreconsumos de períodos punta, que corresponden a los servicios colectivos agua caliente, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza, y

b) Extraordinarios: Corresponden a aquellos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. Artículo Décimo Segundo:

El pago de los gastos comunes será de cargo de todos los propietarios de las unidades del Condominio, quienes contribuirán al mismo según los porcentajes establecidos en la tabla de porcentajes que se protocoliza junto con el presente instrumento, bajo el mismo número de repertorio y

como **Anexo**, y que forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales. La tabla antes referida será de aplicación obligatoria y permanente y los porcentajes indicados en ella serán definitivos, de manera que no sufrirán variación por efecto de avalúos o reavalúos, ni por efecto de la variación del derecho de cada copropietario en los bienes comunes. En consecuencia, los mencionados porcentajes sólo podrán modificarse por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, adoptado en la forma y por las mayorías que exige el artículo diecinueve de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Artículo Décimo Tercero:

Sin perjuicio de los porcentajes indicados en el Anexo referido en el artículo anterior, el consumo de gas y de agua potable destinada al funcionamiento de la central de agua caliente del Edificio, se prorrataará conforme al siguiente

PROTOCOLIZADO N° 472
REP. N° 9.377-18 DE 28-5-18



cálculo: el cincuenta por ciento de la cuenta de gas y el cincuenta por ciento de la cuenta de agua será prorrateado como gasto común entre las unidades del Edificio, de conformidad a lo establecido en el Anexo, sin considerar los consumos particulares de cada departamento. El restante cincuenta por ciento de ambas cuentas será prorrateado de acuerdo a los consumos individuales de agua caliente de cada unidad del Edificio, medidos de acuerdo al consumo efectivo que señalen los medidores o remarcadores individuales instalados en cada departamento. Por su parte, el costo de mantención y/o de reparación de la central de agua caliente, de sus medidores y demás implementos, será considerado gasto común del Edificio y se prorrateará de acuerdo a los porcentajes establecidos en el Anexo. **Artículo Décimo Cuarto:**

No obstante lo dispuesto en el artículo precedente, la cuota con que cada copropietario deba contribuir al pago de los servicios colectivos de agua potable del Edificio, a excepción de aquellos derivados de la central de agua caliente, será calculado y determinado en base al cuadro de porcentajes que apruebe la empresa de servicios respectiva, el que se entenderá formar parte del presente Reglamento para todos los efectos legales. **Artículo Décimo Quinto:** Ningún /

propietario podrá excusarse de pagar los gastos comunes que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes, o por no estar ocupando su bien de dominio exclusivo, o por el incumplimiento en el pago de los gastos comunes por parte de su arrendatario. **Artículo Décimo Sexto:** La obligación de

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

contribuir a los gastos comunes y otras expensas, se hará exigible desde la fecha en que se otorguen las respectivas escrituras públicas de compraventa o, bien, desde la fecha en que se entregue en posesión material la o las correspondientes unidades, lo que ocurra primero, y subsistirá durante el tiempo en que la o las unidades permanezcan desocupadas. Artículo Décimo Séptimo: Cada propietario deberá pagar al Administrador, o a la persona en que delegue sus facultades, la cuota que le corresponde en los gastos comunes, en la forma que lo determine el Comité de Administración y, a falta de determinación por parte del Comité, dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Para tal efecto, el Administrador presentará mensualmente a cada uno de los copropietarios un aviso de cobro que contendrá el detalle de los gastos comunes para el periodo vencido, con indicación del porcentaje de contribución correspondiente a la unidad respectiva, debiendo enviarse tal aviso de cobro por carta a cada copropietario. En caso de mora o simple retardo en el pago de cualquier cobro se devengará el máximo de interés permitido estipular para las operaciones de crédito de dinero en moneda nacional no reajutable; además, en el segundo mes de mora deberá pagar los intereses mencionados más un diez por ciento de la deuda por mes o fracción por mes; y al tercer mes su cuenta se dispondrá para el cobro judicial, y la acumulada tendrá un recargo del diez por ciento más las costas, en beneficio del Condominio, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal. Además, el copropietario moroso



perderá el derecho de participar en la Asamblea de Copropietarios y en sus deliberaciones, votaciones y acuerdos y, en general, quedará privado del ejercicio de los derechos que le corresponden en su calidad de tal, todo ello hasta el entero pago de los gastos comunes, intereses, multas y costas adeudados. Si el dominio de una unidad del Condominio perteneciere a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes que le corresponda a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad en lo que les quepa a éstos en la contribución a los gastos comunes. **Artículo** /

Décimo Octavo: Los copropietarios podrán convenir con los respectivos arrendatarios, usuarios u ocupantes de las unidades del Condominio, que la obligación de pagar o contribuir a los gastos o expensas comunes recaiga en esos arrendatarios, usuarios u ocupantes o en terceras personas. Sin embargo, estas estipulaciones no liberarán a los propietarios de la obligación de contribuir y reembolsar íntegra y oportunamente dichas expensas comunes, siendo estos los únicos responsables de esos gastos frente al Condominio. Todo copropietario deberá comunicar al Administrador, toda transferencia de dominio respecto de la unidad del Condominio de que sea dueño, indicando la individualización completa del nuevo adquirente y adjuntando copia de la escritura pública de cesión y copia de la inscripción del título de propiedad en el Conservador de Bienes Raíces competente a nombre del adquirente. El propietario que no cumpla con esta obligación

será solidariamente responsable de la contribución y reembolso de los gastos y expensas comunes que correspondan a la unidad respectiva con el nuevo adquirente. El cumplimiento de esta obligación se acreditará mediante un certificado en tal sentido, otorgado por el Administrador. Las obligaciones de cada propietario de una unidad del Condominio, por expensas comunes correspondientes a este título, siguen siempre el dominio de la unidad respectiva, incluso respecto de aquellas expensas devengadas con anterioridad a su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio o clase, que preferirá, cualquiera sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y

del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y los demás derechos que le otorgue la ley. Artículo

Décimo Noveno: Las cuotas de gastos comunes serán exigibles judicialmente por vía ejecutiva, pudiendo solicitar el Administrador toda clase de medidas precautorias, apremios y acciones de cobranza. Tratándose de cuotas determinadas por acuerdos en sesiones extraordinarias de la Asamblea de Copropietarios, el título ejecutivo estará constituido por la copia del acta de la sesión correspondiente de la Asamblea, en la que conste la contribución decretada para las expensas necesarias; la cuota distribuida a cada propietario, la forma de pago y las fechas o plazos para su pago, así como la certificación y/o aviso de cobro del Administrador, en su caso, sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. Artículo Vigésimo: El pago de los gastos



comunes deberá ser íntegro y completo, y deberá depositarse en la cuenta corriente que el Administrador establezca para tal efecto. **Artículo Vigésimo Primero:** Cuando sea necesario iniciar el procedimiento de cobro ejecutivo de las cuotas de gastos comunes impagas, el Comité de Administración procederá, sin esperar órdenes de otro órgano, a nombrar un abogado. Los honorarios del abogado serán de cargo del deudor ejecutado. La representación judicial, en este caso, corresponderá al Administrador. **Artículo Vigésimo Segundo:** La administración podrá adoptar como medidas de apremio del copropietario que se constituyere en deudor moroso del pago de cuotas de gastos comunes de cualquier clase, la suspensión del servicio eléctrico o cualquier otro servicio que se suministre a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el Condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el corte de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberá suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la situación antes descrita. **Artículo Vigésimo Tercero:** Se constituirá y servirá para atender inversiones y reparaciones de alto costo de los bienes de dominio común o imprevistos urgentes, el Fondo Común de Reserva, el cual se formará e incrementará con los siguientes ingresos: a) Con el cinco por ciento de recargo sobre los gastos comunes mensuales. Este porcentaje puede ser modificado por acuerdo

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

del Comité de Administración; b) Con los dineros provenientes de la contribución mensual a los gastos comunes a que pueden estar obligados los titulares de derechos de uso y goce exclusivo sobre determinados bienes comunes del Condominio, de conformidad a lo establecido en el inciso segundo, del artículo décimo tercero de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria; c) Con el producto de las multas e intereses que deban pagar los copropietarios; d) Con los aportes por concepto de uso de espacios comunes que fije el Comité de Administración, y e) Por los valores producidos en las inversiones que se realicen por el mismo fondo. **Artículo**

Vigésimo Cuarto: Asimismo, para asegurar el cumplimiento y

garantizar el pago de los gastos comunes y, en su caso, de eventuales multas, se constituirá el Fondo Común de Garantía, en el cual cada copropietario deberá mantener depositadas en forma permanente la cantidad de seis Unidades de Fomento. El Administrador estará facultado para imputar parte o la totalidad de dicha suma, al pago de las deudas que el copropietario respectivo mantenga por concepto de gastos comunes o multas. **Artículo Vigésimo Quinto:** Mientras la

Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración no dispongan otra cosa, el Fondo Común de Reserva y el Fondo Común de Garantía se manejarán por la administración, en forma separada de los ingresos ordinarios del Condominio, debiendo mantenerse en depósito en una cuenta corriente bancaria distinta. La Asamblea de Copropietarios o, en su defecto, el Comité de Administración, podrá acordar que el Fondo Común de Reserva sea invertido en instrumentos



financieros que operen en el mercado de capitales y que sean de fácil y pronta liquidez. Artículo Vigésimo Sexto: Las participaciones en el Fondo Común de Reserva y en el Fondo Común de Garantía que correspondan a los copropietarios, tienen el carácter de bienes comunes y, por consiguiente, siguen forzosamente al derecho de dominio de las unidades y no son susceptibles de enajenación o gravamen por separado.

TÍTULO QUINTO. De la administración del Condominio. Artículo

Vigésimo Séptimo: La administración del Condominio le corresponderá, en conjunto, a los siguientes órganos: a) a la Asamblea de Copropietarios; b) al Comité de Administración, y c) al Administrador. Artículo Vigésimo Octavo: El

Administrador podrá ser una persona natural o jurídica, copropietario o no. De ser persona natural, 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 en los términos que señale la Asamblea de Copropietarios. El Administrador será designado por la Asamblea de Copropietarios, por mayoría absoluta de los asistentes. A falta de tal designación, actuará como tal el Presidente del Comité de Administración. El Administrador durará en sus funciones un año y podrá ser reelegido indefinidamente. El nombramiento del Administrador deberá constar en la respectiva acta de la Asamblea de Copropietarios en la que se adoptó el acuerdo, la que deberá reducirse a escritura pública y mantenerse en los archivos de

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

la administración del Condominio. Si al vencimiento de un período no se procediere a nueva designación, se entenderán automáticamente prorrogadas sus funciones hasta que se le designe reemplazante. El Administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea de Copropietarios, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo que en tal sentido adopte dicha asamblea.

Artículo Vigésimo Noveno: Al Administrador le corresponderán las funciones que le confieren este Reglamento y la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su reglamento respectivo, las que desempeñará ajustándose a los acuerdos e instrucciones de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración. En consecuencia, el Administrador velará, en especial, por la conservación, mantención, reparación y aseo de los bienes comunes, por la buena conducta del personal, por la estricta observancia de este Reglamento, de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y de su reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración. Asimismo, ejecutará actos de administración y de conservación y los de carácter urgente sin que sea necesario en este caso acuerdo de la Asamblea de Copropietarios y recaudará de los copropietarios las cuotas que les corresponda en los gastos comunes. Representará en juicio a los copropietarios del Condominio, activa y pasivamente, con las facultades señaladas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del Condominio, comprendiéndose, sin que sea excluyente, a todos y cada uno



de los propietarios de la unidades, sin perjuicio de no poder contestar demandas sin previo emplazamiento de sus mandantes. El Administrador citará a reunión de copropietarios del Condominio y elaborará un listado de los ingresos y gastos del mes anterior con la correspondiente documentación y nómina de los copropietarios morosos. Deberá confeccionar un presupuesto de ingresos y gastos para el mes siguiente, el que deberá entregar al Comité de Administración para su aprobación, la que se entenderá otorgada para todos los efectos si dicho órgano no formula observaciones al mismo dentro del plazo de cinco días hábiles contados desde su entrega, y pedirá al tribunal competente que se apliquen los apremios y sanciones que correspondan a los copropietarios u ocupantes que infrinjan las limitaciones o prohibiciones impuestas al uso de sus bienes o a los bienes comunes por la ley o este Reglamento. Los copropietarios u ocupantes permitirán al Administrador el libre acceso a sus unidades, cuando así lo requiera el ejercicio de sus atribuciones. El honorario del Administrador será fijado por la Asamblea de Copropietarios. El Administrador estará obligado a rendir cuenta de su gestión en las épocas fijadas en el presente Reglamento o cuando así lo soliciten en ella o el Comité de Administración. Artículo Trigésimo: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo precedente, serán también deberes y atribuciones del Administrador las siguientes: a) cobrar y percibir cuanto se adeude al Condominio por cualquier título o motivo, y administrar el Fondo Común de Reserva y el Fondo Común de Garantía. Para tales efectos, el Administrador

mantendrá, en un banco comercial de la plaza, una cuenta corriente, exclusiva del Condominio, sobre la cual podrán girar las personas que designe la Asamblea de Copropietarios y, a falta de designación, podrá girar el Administrador en forma conjunta con cualquiera de los miembros del Comité de Administración; b) Administrar los artículos de consumo requeridos para la mantención y conservación del Edificio; c) Contratar, remover, instruir y vigilar al encargado y al personal de servicio y seguridad, y contratar, previa aprobación del Comité de Administración, los seguros que requiera el Edificio, los servicios de aseo, mantención de instalaciones, reparaciones y vigilancia, y, d) Confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por periodos fijados, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de fondos en relación a los gastos efectivamente producidos, debiendo ser, estos presupuestos estimativos, aprobados por el Comité de Administración.

Artículo Trigésimo Primero: En la primera sesión de la Asamblea de Copropietarios se designará un Comité de Administración, el que estará compuesto por tres miembros titulares, con sus correspondientes suplentes. Los miembros del Comité de Administración durarán tres años en sus cargos, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Este órgano será presidido por la persona que designe la Asamblea de Copropietarios o, en su defecto, por el propio Comité. El Comité de Administración tendrá la representación de la Asamblea de Copropietarios con todas sus facultades, a excepción de aquellas que deben ser materia de Asamblea



Extraordinaria. Sólo podrán ser miembros del Comité de Administración las personas naturales que sean propietarias en el Condominio, o sus cónyuges, así como los representantes de personas jurídicas que sean propietarias de unidades en el Condominio. Serán atribuciones del Comité de Administración el dictar las normas que faciliten el buen orden y administración del Condominio e imponer las multas que se contemplen en este Reglamento. Las sesiones del Comité de Administración se llevarán a cabo con la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes. En su primera sesión, el Comité de Administración General designará un Presidente de entre sus miembros. Artículo Trigésimo

Segundo: Todo lo concerniente a la administración del Condominio será resuelto por los copropietarios, reunidos en Asamblea. Las Asambleas de Copropietarios podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán una vez al año y en ellas se deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, a menos que dichos asuntos sean materia de sesiones extraordinarias. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del Condominio, a petición del Comité de Administración, o bien, de los copropietarios que representen, a lo menos, el treinta por ciento de los derechos en el Condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas indicados en la citación. Sólo podrán tratarse en

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

sesiones extraordinarias las siguientes materias: a) La modificación del presente Reglamento; b) El cambio de destino de las unidades del Condominio, que necesariamente deberá contar, además, con el consentimiento del dueño de la o las unidades involucradas; c) La enajenación o arrendamiento de bienes comunes o la constitución de gravámenes sobre ellos; d) La petición a la Dirección de Obras Municipales competente para que deje sin efecto la declaración que acogió al Condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria o, bien, su modificación; e) La autorización de construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes; f) La remoción total o parcial de los miembros del Comité de Administración; g) Los gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios; h) La administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo veintiséis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria; i) Aprobación de programas de autofinanciamiento del Condominio y asociaciones con terceros para estos efectos; j) la 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, distintas a las asignaciones ya realizadas en el presente Reglamento y en las respectivas escrituras de compraventa que celebrará el propietario primer vendedor, según fuere el caso; k) el cambio a otra empresa suministradora de gas, cambio que necesariamente deberá efectuarse respecto de la totalidad de las unidades del



Edificio. Tal determinación deberá ser puesta previamente en conocimiento de Lipigas, empresa que mantendrá siempre la primera opción para continuar prestando el referido servicio, siempre y cuando sus condiciones fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofertase otra empresa; y, l) Las demás señaladas en el artículo diecisiete de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. Todas las materias referidas precedentemente, con excepción de la referida en la letra a), cuando alteren derechos en el Condominio, y las referidas en las letras b), c), d) y j), podrán ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, la que deberá cumplir con las formalidades dispuestas por el inciso sexto del artículo diecisiete de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Trigésimo Tercero:** Las Asambleas de Copropietarios se regirán, asimismo, por las siguientes normas: a) Serán convocadas por el Comité de Administración, por intermedio de su Presidente, o, en su defecto, por el Administrador, con a lo menos cinco días de anticipación a la fecha de su realización, no pudiendo exceder de quince días. La convocatoria o aviso deberá hacerse personalmente o mediante el envío de carta certificada dirigida al domicilio registrado por cada copropietario en la oficina de la administración. Si un copropietario no hubiese designado domicilio, se entenderá que tiene domicilio en la respectiva unidad. La falta de recepción de esta citación no viciará de nulidad la celebración de la reunión. Adicionalmente, el Administrador deberá colocar, en un lugar visible dentro del Edificio, un aviso de citación a Asamblea. Sin perjuicio de

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

lo anterior, podrán celebrarse válidamente asambleas, sin necesidad de citación previa, cuando a ellas concurren la unanimidad de los copropietarios del Condominio; b) La Asamblea será presidida por el Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea y ella se llevará a cabo en el recinto del Condominio o en el lugar que hubiere acordado el Comité de Administración, siempre que dicho recinto esté ubicado en la misma comuna en donde esté situado el Condominio; c) 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 en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que asistan, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Por su parte, 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, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los asistentes. Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en las letras a), b), c), d), e) y j) del Artículo Trigésimo Segundo anterior, 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, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos del Condominio. Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al presente Reglamento 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 los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el Condominio y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el Condominio. Si no se reunieren los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al Juez de Policía Local respectivo, conforme a lo dispuesto en el artículo treinta y tres de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria; d) Tratándose de Asambleas Ordinarias, entre la primera y la 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; e) Los copropietarios podrán hacerse representar por apoderados, cuyo mandato deberá constar en una carta poder que será archivada por el Administrador; f) Cada copropietario tendrá sólo un voto, el que será proporcional al monto de sus derechos en los bienes comunes del Condominio, de acuerdo a lo señalado en el artículo Sexto del presente Reglamento; g) Los acuerdos

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

adoptados con las mayorías referidas precedentemente serán obligatorios para todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la respectiva sesión, y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción; h) 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 lo dispuesto precedentemente será sancionada con una multa de una a tres Unidades Tributarias Mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia, y i) Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse ante un notario que certifique el acta respectiva, en la medida que se traten materias en que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria exija dicha presencia. 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. **TÍTULO SEXTO. Del uso de las unidades y de los bienes comunes. Artículo Trigésimo Cuarto:** Cada copropietario usará su unidad en forma ordenada y tranquila, no pudiendo destinarla a actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, o a la legislación vigente, ni ejecutar en ella actos que alteren la tranquilidad o comodidad de los demás copropietarios o usuarios, o comprometan la seguridad, estética, solidez, salubridad y habitabilidad del Edificio, como tampoco podrá ceder su uso o goce a personas, sean estas naturales o jurídicas, de notoria mala conducta o reputación,



debiendo destinarse las unidades, exclusivamente, para fines compatibles con el destino habitacional del Condominio, debiendo, asimismo, ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás copropietarios y ocupantes del Edificio. **Artículo Trigésimo**

Quinto: Queda prohibido, en consecuencia, destinar las unidades del Edificio al funcionamiento de establecimientos cuyo objetivo sea dar alojamiento a las personas, sean éstos hoteles, apart hoteles, hosterías, residenciales, casas de pensión u hospedaje y otras similares, cualquiera sea el tiempo, duración y condiciones en que se contrate el servicio, así como destinar dichas unidades al funcionamiento de talleres, fábricas y, en general, cualquier actividad comercial que no sea compatible con el destino habitacional del Condominio. Asimismo, en ningún caso la destinación que se dé a las unidades podrá dañar la estética o comodidad del Edificio, ni podrá significar para los demás copropietarios molestias de ninguna especie. **Artículo Trigésimo Sexto:** De

igual manera, queda estrictamente prohibida la instalación o exhibición de letreros, anuncios o propagandas, en el exterior de las ventanas o muros, así como elementos salientes o sobresalientes en las ventanas o muros, o, en general, cualquier otra obra que importe una modificación o alteración estética de la fachada o muros exteriores del Edificio, sin la autorización previa del Comité de Administración. **Artículo Trigésimo Séptimo:** Queda también

prohibido a los copropietarios o usuarios de las unidades del Edificio realizar cualquiera de los siguientes actos: a)

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

tener en las unidades o en cualquier otro punto del Edificio, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectas, mal olientes o inflamables; b) causar ruidos o algazaras o ejecutar cualesquiera clase de actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del Edificio; c) hacer funcionar aparatos de radio o reproducción de sonidos, piano, baterías y otros instrumentos, en forma tal que molesten a otros copropietarios u ocupantes; d) instalar, el exterior de las ventanas o muros, antenas parabólicas para TV satelital; e) ingresar o tener animales tales como perros, gatos, aves o aquellos que por los sonidos que emitan o por su sola presencia puedan perturbar a los demás ocupantes, salvo autorización previa de la Administración. En tal caso, solo podrán permitirse animales de razas o especies pequeñas, los cuales podrán permanecer en los espacios o bienes de uso común siempre y cuando se encuentren bajo el cuidado y vigilancia de sus dueños, quienes deberán responder por los daños que los mismos infrinjan a los bienes comunes, copropietarios o terceros, encontrándose obligados, además, a recoger en forma adecuada sus excrementos y a limpiar su orina, respondiendo en el cumplimiento de esta obligación hasta de la culpa levisima. Con todo, estará prohibida la tenencia de animales pertenecientes a razas calificadas como potencialmente peligrosas por el Reglamento de la Ley veintiún mil veinte "Sobre Tenencia Responsable de Mascotas y Animales de Compañía", así como de aquellos que hayan sido calificados como tales por el juez competente; f) ejecutar



actos que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del Edificio; g) cocinar o elaborar comidas que por su solo olor perturben a los demás ocupantes; h) 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 enfrenten a los pasillos comunes o que dividan los departamentos entre sí; i) modificar o reemplazar las instalaciones o maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o perjudiquen el uso de ellos por los demás ocupantes; j) 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; k) colocar bajadas externas de cables de radio o televisión, por contar el Edificio con tubería interior para este objeto; l) tender ropa o colgar objetos en los balcones, terrazas, ventanas, salvo en las logias de servicio; colocar lonas o materiales plásticos en las fachadas, que no hayan sido consultadas en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras Municipales, como asimismo toda clase de aireación o calefacción; m) 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; n) cambiar las alfombras de los dormitorios e instalar piso flotante, parquet o baldosas en los dormitorios del departamento, salvo autorización por escrito del Comité de Administración. Estos cambios deberán hacerse de manera de aislar completamente los ruidos que se ocasionen en el piso inferior, mediante la instalación de un producto amortiguador de ruido tipo "Desiblock" u otro lo cual deberá ser certificado por el Administrador; ñ) ingresar por la puerta de servicio o salida al techo del Edificio. Dicha puerta deberá estar permanentemente cerrada y la autorización para su ingreso será controlada por la Administración; o) colocar cortinas exteriores tipo hanga o toldos en las terrazas. Tampoco podrán instalarse en las terrazas toldos retráctiles, ya sean horizontales o verticales; p) instalar cortinas, persianas u otros elementos similares en las ventanas que den hacia cualquiera de las fachadas cuya cara exterior sea de un color distinto al blanco o que no contemple un forro blanco que las cubra. La contravención de esta cláusula obligará al copropietario respectivo a cambiar las cortinas, persianas o elementos por unos del color señalado; q) usar estufas, cocinas o anafres a kerosén o gas o que funcionen mediante cualquier otra sustancia combustible, inflamable o tóxica; r) usar, mantener o almacenar bidones o depósitos de kerosén, balones de gas licuado y otros similares; s) instalar o utilizar artefactos eléctricos que pudieran recargar la red



respectiva o estén en mal estado; t) utilizar en forma inadecuada o inoportuna las alarmas, redes de incendio, salidas de emergencia y otros elementos de seguridad; u) destinar los estacionamientos de automóviles a un fin distinto a su destino ordinario, debiendo siempre cuidar que los vehículos queden colocados dentro de sus respectivos deslindes, a fin de no dificultar o impedir el acceso a los demás estacionamientos. La infracción a esta disposición facultará al Administrador o al Comité de Administración, para hacer retirar, por cuenta y riesgo del usuario, el vehículo mal estacionado o los elementos cuya instalación se encuentre prohibida. v) lavar en los estacionamientos subterráneos del Edificio todo tipo de automóviles, camionetas, lanchas, carros y vehículos en general; y w) tocar bocinas de vehículos dentro de los recintos de estacionamientos. La velocidad máxima de ingreso y circulación será de quince kilómetros por hora, debiendo respetar los signos del tránsito instalados por la administración. **Artículo Trigésimo Octavo:** Cada copropietario podrá ejecutar dentro de su unidad las modificaciones interiores que estime convenientes, siempre que éstas sean previamente aprobadas por el Comité de Administración, y no alteren de manera alguna la estructura misma del Edificio, ni comprometan sus condiciones de estética y seguridad. Si procediere, el permiso de obra municipal correspondiente deberá ser exhibido a la administración con anterioridad al inicio de las obras. En caso alguno se podrá alterar, ni en forma leve, partes del Edificio que sean necesarias para su

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

permanencia o seguridad, tales como vigas, losas, muros, escaleras, ventanas, muros exteriores y protecciones contra incendios; o abrir o cerrar ventanas y ventilaciones fuera de las existentes u ocupar con muebles u objetos los pasillos, vestíbulos y/o escaleras. **Artículo Trigésimo Noveno:** Los copropietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso y goce a cualquier título de sus respectivas unidades. No obstante, estarán obligados a establecer, en forma expresa, en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, el que regirá para aquellos con el mismo valor que para el copropietario respectivo. A igual

régimen deberán someterse los arrendatarios, en caso de subarriendos. **Artículo Cuadragésimo:** Los copropietarios,

arrendatarios, subarrendatarios y ocupantes de unidades del Edificio y las personas que lo visiten, utilizarán los ascensores ubicados en éste bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo, ni los copropietarios ni la administración responsabilidad alguna en caso de accidente.

No obstante lo anterior, la administración deberá comprobar mensualmente el estado de conservación de los ascensores, mediante la certificación efectuada por una persona que figure en el Registro Nacional de Instaladores, Mantenedores y Certificadores de Ascensores publicado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. **Artículo Cuadragésimo Primero:** Todas las unidades del Edificio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la



respectiva unidad de acuerdo a lo establecido en el Anexo del presente Reglamento. Cada propietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el Administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes. Además, deberá mantenerse en el archivo de documentos del Edificio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y central de agua caliente, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia. Será obligación del Comité de Administración la confección de 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. El Comité a cargo, deberá someter el plan de emergencia, a la aprobación de una Asamblea Extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento. El plan de emergencia, junto con los planos del Edificio detallados según necesidad, deberá ser actualizado anualmente por el Comité de Administración, el que deberá entregar una copia al mismo junto con los planos, a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren

pertinentes. Si se viere comprometida la seguridad o conservación del Edificio, sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere 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.

TÍTULO SÉPTIMO. Del mantenimiento de las unidades. Artículo Cuadragésimo Segundo: Serán de cargo exclusivo de los copropietarios respectivos las reparaciones y mantenciones de su unidad 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 respectivas unidades, como también de las instalaciones de luz, gas, agua, alcantarillado y ventilación hasta los empalmes de entrada y salida de la respectiva unidad, teniendo un plazo no mayor de quince 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 copropietarios, plazo que se contará desde que sean requeridos al efecto por el Administrador del Condominio.



Para tales efectos, a cada copropietario se le ha hecho entrega de un manual de uso, mantención y garantías, siendo de su exclusiva responsabilidad cumplir con las instrucciones en él contempladas, no teniendo derecho, en caso contrario, a acceder a las garantías que en dicho documento se establecen. Por su parte, si se produce una filtración que afecte a otro propietario, la reparación se cobrará como gasto común, a menos que pueda acreditarse por la Administración que tuvo lugar por negligencia del dueño de la unidad de donde ésta proviene, como, por ejemplo, cuando se deja abierta una llave con el agua corriendo, que inunda el departamento y que produce una filtración al de los vecinos. En este caso, el costo de la reparación de los daños será del propietario por cuya negligencia se causaron. Lo anterior también es aplicable a casos como la rotura de flexibles, falta de sellos en tinas, lavamanos o lavaplatos, falta de mantención de sifones, mala instalación de lavadora o rebalse de esta misma, entre otros similares. Los copropietarios no podrán excusar su responsabilidad en el hecho de que su unidad esté siendo utilizada por un tercero, a cualquier título, debiendo dar respuesta a los requerimientos de la Administración y, si procede, repetir contra el tercero aludido. En caso que dentro de determinadas unidades del Condominio existan instalaciones de luz, agua, alcantarillado, electricidad, corrientes débiles y ventilación, que sirvan unidades de terceros o tengan la calidad de bienes comunes, sus respectivos propietarios tendrán la obligación de dar acceso a ellas, de manera que el

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

resto de los copropietarios puedan realizar las mantenciones y reparaciones que sean necesarias. Asimismo, los propietarios de unidades a las cuales se les hubiese asignado el uso y goce exclusivo de bienes comunes, deberán permitir, de modo permanente, a través de tales bienes comunes, el paso del personal, equipos, materiales y herramientas, hacia todos los recintos que contengan instalaciones que sirvan para el funcionamiento del Condominio o determinadas unidades del mismo, de manera de permitir y facilitar la mantención y conservación de las mismas. Artículo Cuadragésimo Tercero:

Los muros que dividen cada unidad con otra u otras unidades, se entenderán que son medianeros, para el sólo efecto de concurrir a la conservación y reparación de ellos entre los vecinos o copropietarios, en la parte que son respectivamente comunes. **TÍTULO OCTAVO. Del respeto a las servidumbres**

constituidas sobre el Inmueble. Artículo Cuadragésimo Cuarto:

Considerando que actualmente existen una serie de servidumbres, de distinta índole, constituidas sobre el Inmueble en favor de otros lotes resultantes de la subdivisión de donde éste proviene, algunas de las cuales se encuentran inscritas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Antofagasta, las disposiciones del presente Reglamento deberán aplicarse e interpretarse respetando los derechos que dichos gravámenes confieren a los propietarios de los predios dominantes.

TÍTULO NOVENO. De las infracciones a las disposiciones del

presente reglamento. Artículo Cuadragésimo Quinto: Las infracciones a las normas establecidas en el presente



Reglamento, que tengan sanción especial establecida en la ley, podrán ser denunciadas antes el Juzgado de Policía Local correspondiente por cualquier copropietario o por el Administrador del Condominio, a fin de que el infractor sea sancionado con arreglo a la ley y a lo previsto en este Reglamento. Las infracciones al presente Reglamento que no tengan una sanción especificada en la ley, podrán ser multadas a juicio exclusivo de la mayoría de los miembros del Comité de Administración, según corresponda, con una multa que el propio Comité regulará atendida su gravedad y cuyo monto podrá ascender hasta la cantidad de tres Unidades Tributarias Mensuales. Las multas así determinadas podrán ser cobradas por la administración, conjuntamente con el cobro de los gastos comunes de la unidad que corresponda al infractor. De esta multa, podrá reclamarse al juez competente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución del Comité respectivo. Esta notificación se hará mediante carta dirigida al domicilio que el propietario tenga registrado en la administración y se entenderá como día de la notificación, la fecha de despacho de dicha carta. La reincidencia de una infracción podrá ser sancionada con una multa de hasta seis Unidades Tributarias Mensuales. Artículo Cuadragésimo Sexto: Para todos los efectos de este Reglamento, serán solidariamente responsables del pago de las multas, tanto el infractor como el propietario de la unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir en contra del infractor. En el evento que la infracción aludida hubiese causado un perjuicio a alguna

unidad o bien común, quien haya sufrido el daño o, bien, el Administrador del Condominio en el caso de los bienes comunes, tendrá derecho a demandar, además de la multa mencionada, la indemnización de los perjuicios sufridos.

Artículo Cuadragésimo Séptimo: La infracción por parte de los arrendatarios o subarrendatarios a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento será causal de terminación del contrato de arrendamiento, no obstante las demás sanciones establecidas en la ley. El Comité de Administración queda investido de amplios poderes para demandar la terminación de los contratos de arrendamiento o subarrendamiento, como también para aplicar las sanciones que determinen los tribunales competentes, siendoles conferidas al efecto todas y cada una de las facultades enunciadas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, las cuales se dan por íntegramente reproducidas para todos los efectos legales.

TÍTULO DÉCIMO. De la vigencia y reforma del reglamento.

Artículo Cuadragésimo Octavo: El presente reglamento regirá desde la fecha en que la presente escritura quede debidamente inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que hubieren celebrado los propietarios entre sí o con terceras personas. **Artículo**

Cuadragésimo Noveno: A excepción de lo establecido en Artículo Primero Transitorio, el presente Reglamento solo podrá ser modificado observándose lo dispuesto en los artículos Trigésimo Segundo y Trigésimo Tercero precedentes.



TÍTULO DÉCIMO PRIMERO. Del domicilio de los copropietarios para efectos de notificaciones. Artículo Quincuagésimo: Para los efectos del presente Reglamento se reputará que los copropietarios tienen domicilio en su respectiva unidad, donde podrán ser válidamente notificados cuando proceda, aun cuando el interesado se encuentre ausente o tenga arrendada su unidad o concedido en otra forma su uso o goce a terceros, salvo que haya registrado otro domicilio en la administración, en cuyo caso se reputará que aquel es el suyo. **TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO. Disposiciones transitorias.**

Artículo Primero Transitorio: El presente Reglamento podrá ser modificado por los copropietarios una vez que Inversiones Antofagasta SpA haya enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades del Condominio. Sin perjuicio de lo anterior, la sola declaración expresa de aceptación del presente Reglamento, manifestada por cada adquirente en el respectivo contrato de compraventa de una unidad del Edificio, constituirá, para todos los efectos legales, el otorgamiento de un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, en favor de Inversiones Antofagasta SpA, para que ésta, a nombre y en representación de todos los copropietarios, proceda a modificar, adicionar, rectificar y complementar el Reglamento de Copropiedad de que da cuenta la presente escritura, a fin de adaptarlo y adecuarlo a las características definitivas y finales que tenga el Edificio, encontrándose, además, facultado para: a) modificar los porcentajes detallados en el Anexo del presente instrumento; b) asignar en uso y goce

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

exclusivo bienes comunes del Edificio en favor de cualquiera de las unidades del Edificio; c) suscribir todos los instrumentos que se requieran, ya sean públicos o privados, para presentarlos ante todo tipo de autoridades, instituciones u organismos, incluyendo el Servicio de Impuestos Internos. Las modificaciones, rectificaciones y complementaciones podrán ser efectuadas por Inversiones Antofagasta SpA cuantas veces ésta lo requiera, pudiendo contener todos los ajustes que estime necesarios. Además, para su validez, no será necesaria la celebración de una Asamblea de Copropietarios, sino que bastará que Inversiones Antofagasta SpA, actuando en representación de los copropietarios del Condominio, suscriba una escritura pública mediante la cual dé cuenta de las modificaciones efectuadas y, en caso que corresponda, fije el nuevo texto refundido del Reglamento. De todos modos, Inversiones Antofagasta SpA se entenderá facultado para convocar y celebrar válidamente, en representación de los distintos copropietarios, Asambleas Generales de Copropietarios destinadas a adoptar acuerdos para conseguir los fines antes indicados. Este mandato tendrá una duración de cinco años contados desde que el Edificio se encuentre recibido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta. **Artículo Segundo Transitorio:** Se deja constancia que Inversiones y Antofagasta SpA es quien mantendrá la titularidad sobre el permiso de edificación del Condominio y del Proyecto Almanova, sus modificaciones y futuras alteraciones, sin que pase a los adquirentes de unidades del Condominio ningún derecho sobre éstos ni sobre



las facultades que otorgan. En consecuencia, Inversiones Antofagasta SpA tendrán pleno derecho para efectuar todas las acciones que sean pertinentes para continuar con el desarrollo y comercialización de las unidades del Edificio, así como de las edificaciones que se emplacen en los restantes lotes que conforman Proyecto Almanova, sin más limitaciones que las que impongan el presente Reglamento y las leyes aplicables. De este modo, sin que la siguiente enunciación sea taxativa, sino meramente ejemplar, Inversiones Antofagasta SpA podrá, en todo aquello relativo a las edificaciones que se ubiquen en los restantes lotes del Proyecto Almanova, realizar lo siguiente: a) modificar el permiso edificación mencionado en la cláusula segunda del presente instrumento, prorrogarlo, solicitar otros nuevos y prorrogar o modificar estos últimos; b) suscribir todos los planos, solicitudes e instrumentos, públicos o privados, que sean necesarios para efectuar nuevas construcciones, ya sean superficiales o subterráneas; c) modificar, ampliar, alterar, reparar, rehabilitar, reconstruir o demoler las unidades o bienes comunes existentes en las edificaciones que se emplacen en los restantes lotes del Proyecto Almanova; d) efectuar todas las modificaciones de diseño, arquitectura, superficie, volumetría, fachadas o de cualquier otra naturaleza que sean exigidas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones o su Ordenanza; e) circular dentro del Lote A y del resto de los lotes del Proyecto Almanova, tener instalaciones de faenas al interior de estos últimos, y mantener equipos, herramientas, grúas y trabajadores; f)

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

producir ruidos, efectuar movimientos de tierra y, en general, realizar todo tipo de acciones propias de la construcción de edificios, de la ejecución de sus terminaciones, obras de urbanización y otras obras complementarias, y g) rectificar, modificar o aclarar los proyectos de urbanización, alcantarillado, electricidad, agua potable, gas y demás servicios, y, en general cualquier otra materia urbanística o técnica relacionada con los edificios que se construirán en los restantes lotes del Proyecto Almanova. Se deja constancia que las construcciones que se emplacen en los restantes lotes del Proyecto Almanova podrán ser de cualquier clase y calidad, pudiendo destinarse a los fines que libremente se determine, sin requerirse para ello autorización alguna por parte de los copropietarios de cualquiera de las unidades del Condominio. Ahora bien, en el caso que por cualquier razón llegase a ser necesaria la autorización de los copropietarios del Condominio para realizar las actividades enumeradas en el presente artículo, tal como es el caso contemplado en el inciso final del artículo dos.seis.dieciseis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se entenderá que toda persona, natural o jurídica, que adquiriera una unidad del Condominio, y, específicamente, por el hecho de suscribir la escritura pública que le sirva de título translaticio de dominio, confiere a Inversiones Antofagasta SpA un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, para el solo efecto de que ésta última pueda suscribir y firmar al efecto toda clase de



instrumentos públicos y privados, concurrir con su voto a la adopción de acuerdos de todo tipo, en la instancia que corresponda, y realizar todo tipo de presentaciones ante toda clase de autoridades, incluyendo la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, con el objeto de obtener todas las aprobaciones y realizar todas las actividades que sean necesarias para un adecuado desarrollo y construcción de las edificaciones que se emplacen en los restantes lotes del Proyecto Almanova. Este mandato tendrá una permanencia vigente hasta por un plazo de dos años contados desde que todos los edificios del Proyecto Almanova se encuentren recibidos por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta. Con todo, se establece que Inversiones Antofagasta SpA será responsable de los perjuicios que pudieren sufrir los copropietarios del Condominio en sus respectivas unidades, con ocasión del desarrollo y construcción de las distintas etapas del Proyecto Almanova, siempre que provengan de un hecho o causa imputable a él. **Artículo Tercero Transitorio:** Según se indicó en la cláusula segunda del presente instrumento, el Edificio forma parte del Proyecto Almanova, el que se encuentra acogido a la normativa sobre Conjuntos Armónicos y que considera varias edificaciones, emplazadas en distintos lotes (lotes A, B, C, D, E, F y G) y con diferentes destinos. Sobre los lotes B, C, D y E del Proyecto Almanova, se emplazarán edificaciones consistentes en torres habitacionales de similares características al Edificio, con los cuales este último comparte accesos, conserjerías, paseos peatonales,

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

jardines, quinchos, piscinas e instalaciones de servicios básicos, tales como redes de agua potable y riego, red de alcantarillado de aguas servidas, red eléctrica subterránea, red de corrientes débiles, red de gas, entre otros. Para asegurar el uso compartido de tales bienes y servicios, Inversiones Antofagasta SpA, con anterioridad a esta fecha, constituyó una serie de servidumbres recíprocas sobre los lotes donde se emplazarán cada uno de los edificios habitacionales del Proyecto Almanova, graficando en ella las áreas sobre las cuales dichas servidumbres debían ejercerse. Por otra parte, con el objeto de regular el funcionamiento, mantención, uso y administración de los bienes y servicios referidos anteriormente, Inversiones Antofagasta SpA dictará escritura pública de reglamento general, mediante la cual establecerá los derechos y obligaciones recíprocos de cada uno de los propietarios de los lotes donde se emplazan los edificios habitacionales, imponiendo determinadas limitaciones, estableciendo los espacios, bienes y servicios de uso compartido, precisando la cuota con que cada unidad de los edificios habitacionales deberá contribuir al pago de los servicios comunes, fijando las normas de mantención y conservación de tales bienes y servicios de uso compartido, y estableciendo el régimen de administración de los mismos. En virtud de lo anterior, con el fin de asegurar el otorgamiento de escritura pública de reglamento general antes referida, se entenderá que, para los efectos del presente instrumento, toda persona, natural o jurídica, que adquiera una unidad del Edificio, y, específicamente, por el hecho de suscribir la



escritura pública que le sirva de título translaticio de dominio, confiere a Inversiones Antofagasta SpA un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, con el solo objeto de que pueda suscribirla en su nombre y representación. **Artículo Cuarto Transitorio:** Por la sola declaración de aceptación del presente Reglamento, manifestada por cada adquirente en el respectivo contrato de compraventa de una unidad del Edificio, los copropietarios quedarán obligados a renunciar a cualquier acción civil, penal, administrativa o de cualquier otra clase, que tenga por objeto impedir, perturbar o amenazar la ejecución, materialización o construcción de los futuros edificios se emplacen en los restantes lotes del Proyecto Almanova. Asimismo, quedan obligados a renunciar a todas aquellas acciones que tengan por objeto solicitar la caducidad, nulidad o, en general, dejar sin efecto el permiso de edificación número veintiuno de fecha veintisiete de enero de dos mil catorce, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Antofagasta, así como de sus posteriores modificaciones. **Artículo Quinto Transitorio:** Mientras se encuentre pendiente la venta del total de las unidades del Edificio y de aquellas que se emplacen en los restantes lotes del Proyecto Almanova, Inversiones Antofagasta SpA se encontrará facultada para utilizar las instalaciones del Edificio y los bienes comunes del mismo, en todo lo que diga relación con publicidad de venta. En el ejercicio de la facultad antes mencionada, Inversiones Antofagasta SpA podrá:

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

a) colocar carteles, banderas, gigantografías y letreros publicitarios en las fachadas del Edificio, en estructuras montadas sobre este último o en su áreas de acceso; b) utilizar uno o más departamentos del Edificio, ya sea como piloto y/o sala de ventas; c) usar, en forma gratuita, una sala de uso múltiple y/o la sala de conserjería como sala de ventas. Junto con lo anterior, los copropietarios quedan obligados, desde ya, a dar todas las facilidades a Inversiones Antofagasta SpA para que ésta pueda desarrollar con total libertad las labores comerciales y de venta de las unidades del Edificio. Dentro de dichas facilidades se contemplan expresamente las de acceso de eventuales interesados a todas las áreas comunes del Edificio y a la salas de venta o departamentos piloto que Inversiones Antofagasta SpA mantenga. Artículo Sexto Transitorio:

Inversiones Antofagasta SpA se encontrará facultada para realizar la asignación en uso y goce exclusivo de los estacionamientos superficiales del Edificio, en la primera escritura de venta de cada unidad a la que acceda dicho uso y goce, entendiéndose que se encuentra facultada para ello, desde ya, por los copropietarios del Edificio. La modificación de cualquier asignación de uso y goce exclusivo sobre uno o más bienes comunes a favor de uno o más copropietarios realizada por Inversiones Antofagasta SpA, será materia de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios y se requerirá la concurrencia de todos los copropietarios beneficiarios de tal uso y goce el voto favorable de ellos a tal modificación. Desde ya, se deja constancia que a los



copropietarios que sean dueños de uno o más departamentos del Edificio, se les asigna el uso y goce exclusivo de los balcones o terrazas a los cuales accedan sus respectivos departamentos, siendo en consecuencia de su cargo el cuidado y mantención de tales bienes comunes. **Artículo Séptimo**

Transitorio: A contar de esta fecha, se constituirá y servirá para proveer a los gastos de puesta en marcha del Edificio, el denominado Fondo Común Operacional, el cual se formará e incrementará con las cantidades que Inversiones Antofagasta SpA cobre a los copropietarios primeros compradores de las unidades que integran el Condominio. Cada uno de dichos copropietarios deberá contribuir a este fondo, al momento de adquirir una unidad mediante la suscripción de la compraventa respectiva, a través del pago de una única suma de dinero, cuyo monto se determinará según los porcentajes establecidos en el Anexo de este instrumento, calculados sobre un monto de un mil ciento ochenta y dos Unidades de Fomento. Los recursos de este fondo serán manejados por el Administrador y se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria que este último establezca para tal efecto. Las participaciones en Fondo Común Operacional tienen el carácter de bienes comunes y, por consiguiente, siguen forzosamente al derecho de dominio de las unidades y no son susceptibles de enajenación o gravamen por separado. **Artículo Octavo**

Transitorio: Inversiones Antofagasta SpA, en su calidad de única dueña del Inmueble objeto del presente Reglamento, designa en carácter de Administrador provisional del Condominio, a la sociedad Altas Cumbres Administraciones

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

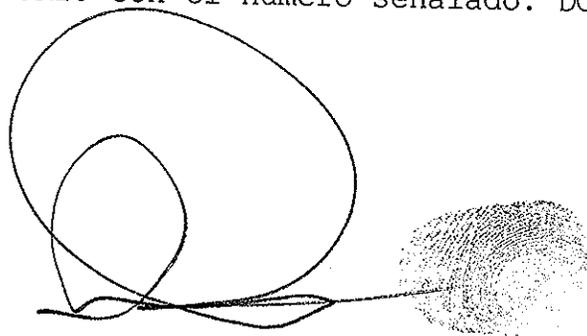
S.A., Rol Único Tributario número setenta y seis millones setecientos tres mil doscientos treinta y siete guión cuatro, representada por don Moshe Krishna Broughton Strul, cédula nacional de identidad número ocho millones seiscientos sesenta y siete mil quinientos sesenta guión nueve. Asimismo, designa como integrantes del Comité de Administración a don Francisco Walker Prieto, cédula nacional de identidad número ocho millones doscientos nueve mil seiscientos veintiuno guión tres, y como suplente del mismo a don Felipe Hernández Jadue, cédula nacional de identidad número trece millones novecientos veintitrés mil trescientos setenta guión cero; a don Hernán Sobarzo Morales, cédula nacional de identidad número nueve millones doscientos cincuenta y cinco mil trescientos veintinueve guión nueve, y como suplente del mismo a don Ismael Molina Yañez, cédula nacional de identidad número nueve millones seiscientos cincuenta y siete mil setecientos dieciocho guión cuatro; y a don Ignacio Ruiz Carrasco, cédula nacional de identidad número dieciséis millones trescientos tres mil setecientos ochenta y uno guión cinco, y como suplente del mismo a doña Verónica Mendoza Navarrete, cédula nacional de identidad número dieciséis millones doscientos setenta y nueve mil cincuenta y dos guión ocho. El Administrador provisional y los miembros del Comité de Administración recién designados durarán en sus funciones hasta la celebración de la Primera Asamblea de Copropietarios. Todas las personas anteriores, en el ejercicio de sus funciones, tendrán todas y cada una de las facultades que les otorgan las disposiciones legales



pertinentes y, especialmente, las señaladas en el presente Reglamento. **Artículo Noveno Transitorio:** Las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces que afecten a la totalidad de las unidades del Condominio mientras no existan roles separados para éstas, serán considerados gastos 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 Condominio, pudiendo cobrárseles la cuota correspondiente durante el mes inmediatamente anterior al de su pago. **Artículo Décimo Transitorio:** Durante el plazo de cinco años contando desde la recepción definitiva de Edificio por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Antofagasta, Inversiones Antofagasta SpA no estará obligado a realizar aporte alguno a los fondos especiales establecidos en este Reglamento, por concepto de unidades que aún no haya enajenado. **Artículo Décimo Primero Transitorio:** Una vez que Inversiones Antofagasta SpA efectúe la entrega material de los departamentos, estacionamientos o bodegas a los primeros adquirentes de dichas unidades, no será responsable de manera alguna por daños o robos que pudieran sufrir los bienes de propiedad de los adquirentes y tampoco lo será la empresa encargada de la construcción del Edificio. Por consiguiente, será responsabilidad de cada copropietario, tan pronto reciba su departamento o bodega, proceder a cambiar el cilindro de la puerta de acceso a dichas unidades, como asimismo instalar chapas de seguridad o adoptar cualquier otra medida destinada a proteger los bienes

IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PÚBLICO
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

de su propiedad. **CUARTO: PODER PARA RECTIFICAR.** Los comparecientes otorgan poder especial a don Rodrigo José Perez-Iñigo Baraona, a don Cristián Baraona Molina y a don Tomas du Belloy Keim, para que cualquiera de ellos, actuando en representación de Inversiones Antofagasta SpA, puedan, con las más amplias facultades, suscribir y otorgar aquellos instrumentos públicos o privados que se requieran para complementar, rectificar o aclarar el presente instrumento, a fin de obtener la correcta inscripción del mismo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. **QUINTO: PODER PARA INSCRIBIR.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en los Registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. **Personerías.** La personería de los representantes de Inversiones Antofagasta SpA consta en la escritura pública de fecha nueve de mayo de dos mil catorce, otorgada en la notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, la cual que no se inserta por ser conocida del notario que autoriza. En comprobante firman, previa lectura. Se dio copia y se anotó en el LIBRO DE REPERTORIO con el número señalado. DOY FE. -



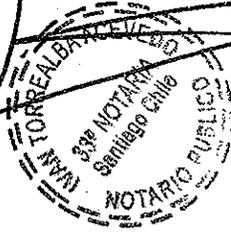
1.- Francisco Walker Prieto

P.p. Inversiones Antofagasta SpA



DE LA VUELTA//

2.- Hernan Sobarzo Morales
P.p. Inversiones Antofagasta SpA



LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO
FIEL DE SU ORIGINAL
SANTIAGO 07 AGO 2018
IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO

