

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153
Fono: 23200410 -- 6200409
Providencia
E-mail: pcretton@notaria-avello.cl

PCM

REPERTORIO N° 28094/2016
1-1-16

OT N°

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD



"INDEPENDENCIA PARK"



EN SANTIAGO DE CHILE, a veintiuno de Septiembre de dos mil dieciséis,
ante mí, EDUARDO AVELLO CONCHA, Notario Público titular de la
Vigésima Séptima Notaría de Santiago, con oficio en Orrego Luco cero
ciento cincuenta y tres, Providencia, comparece: **INMOBILIARIA RALEI
INDEPENDENCIA S.A.**, sociedad anónima cerrada del giro de su
denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones
doscientos setenta y tres mil nueve guión K, representada por don
ANDRÉS ERGAS FARAGO, chileno, casado, abogado cédula nacional
de identidad número siete millones seiscientos veinticinco mil
ochocientos ochenta y dos guión uno, y por don **ARIEL RAPPAPORT
LEIZEROWICZ**, chileno, casado, ingeniero civil industrial, cédula
nacional de identidad número diez millones setecientos ochenta y
tres mil setecientos dos guión siete, todos con domicilio en Avenida



Raúl Labbé número doce mil seiscientos trece, oficina quinientos cinco, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en adelante la "Inmobiliaria"; ambos mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen: **PRIMERO:**

SINGULARIZACIÓN DEL INMUEBLE Y MODO DE ADQUIRIR. Uno.uno.-

INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., es dueña de la propiedad ubicada en calle Leonor Cepeda número novecientos cincuenta y dos, Comuna de Independencia, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, en treinta y un metros veinticinco centímetros con lote número diecinueve de doña Lidia Costa; en quince metros con calle Leonor Cepeda y en treinta metros noventa centímetros con lote número dieciocho de don Guillermo Besoáin; SUR, en veintiocho metros cincuenta centímetros con una sección del lote A de doña Aída Soto Cartwright en veintiún metros setenta centímetros con fondo de las propiedades número mil seiscientos setenta y uno y mil seiscientos ochenta y cinco de la calle O'Higgins ambas de don Alberto de la Barra; y en veintiocho metros cuarenta centímetros con la otra sección del lote A de doña Aída Soto de Cartwright; ORIENTE, en treinta y cinco metros treinta centímetros con propiedad de don Emilio Cuevas y Francisco Huidobro y en trece metros con una sección del Lote A de doña Aída de Cartwright; PONIENTE, en cuarenta y cinco metros sesenta centímetros con propiedad de Sucesión Ugalde y Juan Bautista Solari y en trece metros con la otra

sección del lote A de doña Aída Soto de Cartwright. **Uno.dos.-** La adquirió por compraventa a la sociedad Inmobiliaria y Constructora Inco Limitada, según consta de la escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Rene Benavente Cash con fecha diecinueve de abril de dos mil trece, e inscrita a fojas veintinueve mil ciento ocho, número cuarenta y cuatro mil doscientos cincuenta, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil trece. **SEGUNDO:**

ANTECEDENTES DEL EDIFICIO. En el inmueble antes singularizado, se encuentra aprobado un Permiso de Edificación mediante Resolución número cuatro de fecha dieciocho de febrero de dos mil catorce de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Independencia, reducido a escritura pública en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha con fecha diecisiete de marzo de dos mil catorce, conforme al cual la Inmobiliaria está construyendo a través de un tercero un Edificio compuesto de cuatrocientos cincuenta y ocho departamentos, ciento ochenta y ocho estacionamientos vehiculares, diez estacionamientos de visitas, ciento setenta y cinco bodegas, Polígono A, B, C, D, E, F, A, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento dieciocho; Polígono E, F, G, H, E, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento diecinueve; Polígono G, H, I, J, G, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veinte; Polígono L, Ñ, N, M, K, L, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento



número ciento veintiuno; Polígono N, Ñ, O, P, N, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veintidós; Polígono O, P, Q, R, O, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veintitrés; Polígono S, T, U, V, S, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veinticinco; Polígono U, V, W, X, U, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veintiséis; Polígono W, X, Y, Z, A uno, B uno, W, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veintisiete; Polígono Y uno, Z uno, A dos, B dos, C dos, D dos, E dos, F dos, G dos, H dos, I dos, J dos, K dos, L dos, Y uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos ocho; Polígono U uno, V uno, W uno, X uno, U uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos nueve; Polígono Q uno, R uno, S uno, T uno, Q uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos diecinueve; Polígono C uno, D uno, E uno, F uno, G uno, H uno, I uno, J uno, K uno, L uno, C uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos veintiséis; Polígono M uno, N uno, Ñ uno, O uno, P uno, Q uno, M uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos veintidós; Polígono M dos, N dos, Ñ dos, O dos, P dos, Q dos, M dos, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número mil novecientos veintidós; Polígono R dos, S dos, T dos, U dos, R dos, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número mil novecientos dieciocho; Polígono V dos, W dos, X dos, Y dos, Z dos, B tres, V dos, se asigna en uso

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153
Fono: 26200410 – 6200409
Providencia
E-mail: pcretton@notaria-avello.cl

y goce exclusivo al departamento número mil novecientos veinticinco; Polígono A tres, C tres, D tres, E tres, F tres, G tres, H tres, I tres, A tres, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número mil novecientos veintinueve; Polígono J tres, K tres, L tres, M tres, N tres, Ñ tres, J tres, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número mil novecientos doce; y Polígono O tres, P tres, Q tres, R tres, S tres, T tres, U tres, V tres, W tres, X tres, Y tres, Z tres, A cuatro, B cuatro, C cuatro, D cuatro, O tres, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número dos mil ciento catorce, en conformidad a los planos y especificaciones técnicas elaborados por los arquitectos señores MW Arquitectos Limitada, en adelante el condominio "INDEPENDENCIA PARK". **TERCERO: REGLAMENTO**

DE COPROPIEDAD: Teniendo la calidad de única y exclusiva propietaria del inmueble en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario señalado precedentemente, INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., en conformidad al artículo veintinueve de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de departamentos, estacionamientos, bodegas, y polígonos asignados en uso y goce exclusivo del Edificio y consecuentemente, la proporción en que cada uno de ellos les corresponde en los bienes comunes de acuerdo a los porcentajes que se establecen en el "**Cuadro General de Porcentajes**", contenido en el **Anexo número uno**, que se protocoliza al final de éste registro bajo el



número cuatrocientos sesenta y nueve, proporción que deberá a su vez aplicarse para las votaciones legales y reglamentarias y para reglamentar, asimismo, las relaciones entre los distintos propietarios y, en general, para proveer el buen régimen interno del Edificio, los comparecientes, en la representación que invisten, vienen en instituir el siguiente **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: TÍTULO PRIMERO:**

DISPOSICIONES GENERALES. ARTÍCULO PRIMERO: El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de los departamentos, estacionamientos, bodegas, y polígonos asignados en uso y goce exclusivo, que componen el condominio "Independencia Park", ubicado en calle Leonor Cepeda Número novecientos cincuenta y dos, Comuna de Independencia, y el régimen de administración interno de los bienes comunes, y tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica que: a) Adquiera a cualquier título uno o más de dichos departamentos, estacionamientos o bodegas, o que posea cuotas o derechos en ellos; b) A quien el propietario de un departamento, estacionamiento o bodega hubiera cedido su uso y goce; y c) Ocupe a cualquier título alguna de dichas unidades.

ARTÍCULO SEGUNDO: En el silencio de este Reglamento se aplicarán los preceptos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, de las leyes o decretos que los modifiquen o complementen. Los preceptos a que se ha hecho mención, se denominarán genéricamente "preceptos legales". Sin

perjuicio de lo establecido por los preceptos legales y por los que más adelante señala este Reglamento, la Asamblea de Copropietarios o su representante legal, o el Comité de Administración, podrán agregar un anexo de normas de Régimen Interno para el mejor funcionamiento de la Comunidad. **ARTÍCULO TERCERO:** El Edificio está compuesto de cuatrocientos cincuenta y ocho departamentos, ciento ochenta y ocho estacionamientos vehiculares, diez estacionamientos de visitas, ciento setenta y cinco bodegas, y polígonos asignados en uso y goce exclusivo. Los propietarios deberán concurrir a los gastos y expensas comunes del Edificio de acuerdo a los porcentajes que se establecen en el **Anexo número dos "Cuadro General de Porcentajes Para Gastos Comunes"**, que se protocoliza al final de éste registro bajo el número cuatrocientos sesenta y nueve. El porcentaje que, a cada una de las unidades del Edificio, corresponde en el dominio de los bienes comunes, es el que aparece en la "DECLARACIÓN JURADA CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA DE CADA UNIDAD ACOGIDA A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA", presentada al Servicio de Impuestos Internos por la Inmobiliaria y que se establece en el **Anexo número uno "Cuadro General de Porcentajes"**, antes mencionado. Los titulares de derechos de uso y goce exclusivo de terrazas, tendrán las mismas responsabilidades y deberán concurrir a los gastos comunes del Edificio. **ARTÍCULO CUARTO:** Los copropietarios de un mismo departamento, bodega o estacionamiento, y de derechos de



uso y goce, serán solidariamente responsables de la observancia de este Reglamento, de modo que el cumplimiento de sus preceptos podrá ser exigido a cualquiera de ellos indistintamente.- **ARTÍCULO QUINTO:** El propietario de un departamento, bodega o estacionamiento que ceda el uso y goce de éste a título gratuito u oneroso, responderá solidariamente con el respectivo usuario del cumplimiento de las obligaciones con motivo de la aplicación de este Reglamento.-

ARTÍCULO SEXTO: Los muros divisorios de los departamentos, estacionamientos o bodegas colindantes se reputarán medianeros para todos los efectos legales. En cuanto a las bodegas, está prohibido perforar muros de tabiquería y losas horizontales con el objeto de colgar repisas u otros, por lo que éstas deberán ser estructuras auto-soportantes. Además, en los departamentos queda prohibido perforar la parte posterior del tabique donde se encuentra el tablero eléctrico. En general, la perforación de tabiques interiores de departamentos, deberá ceñirse de acuerdo al manual de uso y que se establece en el denominado "**Manual de Uso, Características y Recomendaciones para los departamentos, estacionamientos y bodegas del Edificio Independencia Park**", que se entregará a los copropietarios al momento de celebrar los respectivos contratos de compraventa. **ARTÍCULO**

SÉPTIMO: Siete.Uno.- **NORMAS ESPECIALES SOBRE EL USO DE ASCENSORES.**

Los propietarios y ocupantes a cualquier título de los departamentos, bodegas y estacionamientos, y las personas que visiten el Edificio

utilizarán los ascensores bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo los copropietarios ni los administradores responsabilidad de ninguna naturaleza. En todo caso, el uso de los ascensores queda sujeto a las siguientes limitaciones: a) Queda prohibido utilizar los ascensores para el transporte de animales, paquetes voluminosos, muebles, etc. Tales especies, si no son de riesgo y no superan la capacidad de los ascensores, podrán ser transportadas por el ascensor que al efecto determine el Comité de Administración y en los horarios que ésta determine, mediante una circular que estará a disposición de los copropietarios, en la conserjería del Edificio. Si se trata de bienes que puedan dañar los ascensores o exceder su capacidad, éstos deberán ser transportados por las escaleras; b) Queda estrictamente prohibido fumar en los ascensores; c) Los menores de ocho años deberán utilizar siempre los ascensores en compañía de un adulto; d) La mantención de los ascensores debe realizarse directamente con el fabricante o con un servicio autorizado por éste para mantener la garantía de los equipos.

Siete.Dos.- USO DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE VISITA. Los estacionamientos de visitas son aquellos indicados en los planos de copropiedad inmobiliaria y señalizados en el Edificio destinados exclusivamente a permitir el estacionamiento de vehículos motorizados de los visitantes de copropietarios o usuarios del Edificio, que se encuentren en el Edificio durante el período en que la respectiva visita estacione su vehículo. Se entiende como visita toda aquella persona que



no sea propietaria de alguna unidad del Edificio, inclusive sus parientes, amigos, ex copropietarios, etc. Conforme a lo anterior, no se podrá hacer uso de los estacionamientos de visita para otros fines distintos de los indicados en este artículo, tales como almacenamiento de maquinaria, vehículos no pertenecientes a visitas, realización de trabajos de cualquier índole, entre otros, carpintería, soldadura, corte de maderas, fierros u otros, así como tampoco para el estacionamiento de vehículos de copropietarios del Edificio o de personas relacionadas a éstos, cuando dichos copropietarios no están presentes en el Edificio. Sin perjuicio de las multas que pueda fijar libremente la administración en ejercicio de las facultades conferidas por la ley de copropiedad inmobiliaria, la demás legislación aplicable y por el presente reglamento, mientras no se fijen dichas multas, el uso de los estacionamientos en contravención a lo antes expuesto, hará incurrir al propietario responsable en una multa diaria ascendente a la suma equivalente a una unidad de fomento, por cada día o fracción de día en que se mantenga la contravención que la motive. Para estos efectos, se deja constancia que cada copropietario será responsable de las contravenciones realizadas por sus dependientes, parientes, amigos, visitas y, en general, de cualquier persona que esté relacionada en cualquier forma por el copropietario. El uso de los estacionamientos de visitas estará limitado a tres horas por vehículo y a un vehículo por departamento, con excepción de los vehículos de mantenimiento de espacios y bienes comunes. **Siete.tres.- PROHIBICIONES**

DEL PERSONAL DE REALIZAR OTRAS ACTIVIDADES. Queda estrictamente prohibido a los Mayordomos, Conserjes, Aseadores y toda aquella persona que presta servicios personales a la comunidad en función de su profesión u oficio, realizar actividades comerciales tales como arrendar, vender o prestar apoyo a corredores de propiedades las cuales pudiesen reportar utilidades por la prestación de estos servicios y que sean de las funciones inherentes a su cargo. **ARTÍCULO OCTAVO:** Para todos los efectos de este Reglamento, se entenderá: a) Por "**cuota del propietario en comunidad**", la proporción que corresponde a cada cual en el valor conjunto de los bienes a que se refiere el Artículo Tercero, con relación al valor total del Edificio, todo ello de acuerdo a las cifras porcentuales que se indican en el Anexo uno "**Cuadro General de Porcentajes**" que allí se ha indicado.- b) Por "**juez competente**", el de la ciudad y comuna de Independencia que estuviere de turno el día en que se concurre ante él.

TÍTULO SEGUNDO: EXTENSIÓN DEL DERECHO DEL PROPIETARIO. ARTÍCULO NOVENO: Se reputarán comunes los bienes, servicios e instalaciones necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Edificio, y los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios, el uso y goce de su departamento, estacionamiento o bodega. En consecuencia, y sin que esta numeración sea taxativa, de esta especie son: el terreno ocupado por el Edificio, halles de acceso, las salas de uso múltiple, terraza sala multiuso, sala de pool, gimnasio, pista de trote y máquinas exteriores de ejercicio, lavandería con sala de estar y terraza con vista



panorámica, salas de estudio, sala de niños, zona de juegos de niños, quinchos, piscinas, baños comunes, estacionamientos para bicicletas con bicicletas de libre uso para propietarios, los cimientos, fachada, muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, vigas y losas; la techumbre, los paneles solares; las instalaciones generales de electricidad y corrientes débiles, teléfono, agua potable, alcantarillado, ventilación, acumulación y compactación de basuras, los depósitos de combustibles, punto verde para reciclado de basuras, los estanques de agua medidores de servicios que atiendan zonas o bienes comunes, los recintos del sistema Hidropack, las bombas de recirculación de agua caliente, los estanques acumuladores de agua caliente generada por los paneles solares y el grupo electrógeno con tablero de transferencia automática y los equipos instalados en ellos, las escaleras, pasillos, corredores, escotillas, shafts de ventilación, espacios para útiles de aseo en general, puertas y ventanas de los recintos de uso común, pozos, ascensores y sus correspondientes maquinarias, patios y salas de máquinas y las dependencias destinadas al personal del edificio empleado por la comunidad, las vías de circulación vehicular y peatonal, patios, paseo peatonal, áreas verdes, jardines y juegos infantiles. Las ventanas, ventanales, sus marcos y persianas, cuando forman parte de los muros exteriores del Edificio, no son bienes comunes, sino que particulares del propietario del departamento al cual acceden. Tampoco constituyen bienes comunes las instalaciones de los medidores independientes de electricidad, agua

caliente o cualquier otro servicio, instalados para el uso exclusivo de un departamento, o bodega, los que serán de propiedad de su respectivo dueño o de la respectiva empresa de servicio público, según corresponda. El mantenimiento, reparación y cuidado de las terrazas de cada departamento corresponderá exclusivamente al propietario de éste. **ARTÍCULO DÉCIMO:** Las estipulaciones siguientes establecen algunas normas obligatorias para todo propietario, usuario o persona que por cualquier motivo se encuentre en el Edificio, las cuales tienden a hacer factible que las finalidades expresadas se lleven a la práctica dejándose constancia que ellas no son las únicas ya que el Comité de Administración estará facultado para dictar los Reglamentos internos de uso de todas las salas, servicios y espacios de uso común del Edificio impartiendo en forma obligatoria las normas que sean convenientes para obtener que se cumplan los principios enunciados en el presente articulado; todo ello dentro de las normas legales, reglamentarias o municipales que sean aplicables y debiendo el administrador actuar siempre, de acuerdo a las instrucciones que oportunamente reciba de la asamblea de copropietarios. **Diez.uno.- NORMAS ESPECIALES SOBRE EL USO DE LAS SALAS MULTIUSO Y SALA MÚLTIPLE, SALAS DE NIÑOS, SALA DE POOL BAR, QUINCHOS, GIMNASIO, PISTA DE TROTE Y MÁQUINAS EXTERIORES DE EJERCICIO , PISCINAS, BICICLETAS DE LIBRE USO, LAVANDERIA CON SALA DE ESTAR Y TERRAZA CON VISTA PANORÁMICA, SALA DE ESTUDIOS.** Las salas multiuso y sala múltiple, salas de niños, sala



de pool bar, quinchos, gimnasio, pista de trote y máquinas exteriores de ejercicio, piscinas, bicicletas, lavandería con sala de estar y terraza con vista panorámica, y sala de estudios, son del uso y goce exclusivo de los residentes de los departamentos habitacionales del Edificio.

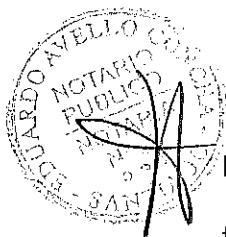
Diez.uno.uno.- SALA MULTIUSO, MÚLTIPLE Y DE POOL. Se podrá realizar eventos, fiestas, cumpleaños u otras reuniones previa autorización por parte del administrador. El Comité de Administración podrá establecer una tarifa por el uso de la sala multiuso, múltiple y de pool por cada evento. Para hacer uso de la sala multiuso, múltiple y de pool, el residente deberá reservarla con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación con el administrador, debiendo pagar previamente la tarifa que se haya establecido para su uso. El residente que desee usar estos bienes, deberá al momento de hacer la reserva respectiva, dejar un cheque en garantía en poder del administrador del Edificio y a nombre de la comunidad del Edificio, por un monto equivalente al día de la reserva a cinco unidades de fomento tratándose de la sala multiuso o sala múltiple, y de ocho unidades de fomento tratándose de la sala de pool, para los efectos de garantizar cualquier daño que se produzca en algunos de los bienes comunes. Los fondos reunidos por concepto de tarifa de uso de sala multiuso, múltiple, y de pool pasarán a integrar el Fondo de Reserva. El residente que haya hecho la reserva de la sala multiuso, múltiple o de pool será responsable de todos los daños o perjuicios que pueda provocarse por el uso de la misma. El uso de la sala multiuso, múltiple y de

pool, podrán ser regulados además de los aspectos señalados en este Reglamento por las normas que al efecto establezca el Comité de Administración, quién podrá imponer multas en beneficio de la Comunidad. **Diez.Uno.dos.- QUINCHOS.** Corresponderá exclusivamente a los residentes habitacionales del Edificio el uso y goce de los quinchos quienes podrán realizar reuniones previa autorización por parte del administrador. El Comité de Administración podrá establecer una tarifa por el uso de los quinchos por cada evento. Para hacer uso de los quinchos, el residente deberá reservarlo con al menos veinticuatro horas de anticipación con el administrador, debiendo pagar previamente la tarifa que se haya establecido para su uso. El residente que desee usar este bien común, deberá al momento de hacer la reserva respectiva, dejar un cheque en garantía en poder del administrador del Edificio y a nombre de la comunidad del Edificio, por un monto equivalente al día de la reserva a **tres** unidades de fomento, para los efectos de garantizar cualquier daño que se produzca en algunos de los bienes comunes o la falta de aseo correspondiente después de su uso. Los fondos reunidos por concepto de tarifa de uso los quinchos pasarán a integrar el Fondo de Reserva. El residente que haya hecho la reserva de los quinchos será responsable de todos los daños o perjuicios que pueda provocarse por el uso de los mismos. El uso de los quinchos podrá ser regulado además de los aspectos señalados en este Reglamento por las normas que al efecto establezca el Comité de Administración, quién podrá imponer multas en



beneficio de la Comunidad. **Diez.Uno.tres.- GIMNASIO, PISTA DE TROTE Y MÁQUINAS EXTERIORES DE EJERCICIO.** El uso y goce del gimnasio y de la pista de trote y máquinas exteriores de ejercicio, sólo podrá ser utilizado para sus fines propios y en tenida deportiva. Será obligatorio el uso de zapatillas deportivas que no dañen o ensucien la superficie del gimnasio o de la pista de trote. Tanto el gimnasio como la pista de trote y máquinas exteriores de ejercicio, estarán abiertos a los residentes desde las siete horas A.M. y se cerrará a las veintitrés horas P.M. Se prohíbe terminantemente ingerir alimentos o cualquier tipo de bebida alcohólica dentro del gimnasio y de la pista de trote. Se prohíbe el uso del gimnasio y de la pista de trote a niños menores de doce años. Los niños que quieran hacer uso del gimnasio y de la pista de trote, deberán estar acompañados de un adulto responsable. Además de los aspectos señalados en este Reglamento, el uso del gimnasio y de la pista de trote, podrá ser regulado por las normas que al efecto establezca el Comité de Administración, quién podrá imponer multas en beneficio de la Comunidad. **Diez.Uno.cuatro.- PISCINAS.** Corresponderá exclusivamente a los residentes habitacionales del Edificio el uso y goce de las piscinas. Cada propietario podrá tener un invitado a la piscina. Por ser un bien de dominio común, está destinada fundamentalmente a la recreación familiar y de esparcimiento, sin que estas actividades puedan alterar el normal funcionamiento de la comunidad. La piscina estará abierta a los residentes desde las once horas A.M. y se cerrará a las veinte horas P.M.

Se dejará un día de la semana exclusivamente para realizar una mantención general a la piscina, por lo tanto, ese día no se abrirá a los residentes. Será obligatorio que cada residente use una gorra especial para poder entrar a la piscina. Quien no cumpla con dicha norma no podrá de forma alguna hacer uso de la piscina. Los niños que quieran hacer uso de la piscina deberán estar acompañados de un adulto responsable. Además de los aspectos señalados en este Reglamento, el uso de la piscina podrá ser regulado por las normas que al efecto establezca el comité de Administración, quién podrá imponer multas en beneficio de la Comunidad y modificar los horarios de uso. Se prohíbe terminantemente ingresar e ingerir alimentos o cualquier tipo de bebidas alcohólicas o analcohólicas, dentro de la piscina. **Diez.Uno.cinco.- BICICLETAS.** El uso y goce del de las bicicletas, sólo podrá ser utilizado para sus fines propios. El Comité de Administración podrá establecer una tarifa por el uso de las bicicletas cada vez que sea solicitada. Para hacer uso de las bicicletas, el residente deberá reservarla con al menos una hora de anticipación con el administrador, debiendo pagar previamente la tarifa que se haya establecido para su uso. El residente que desee usar este bien, deberá al momento de hacer la reserva respectiva, dejar un cheque en garantía en poder del administrador del Edificio y a nombre de la comunidad del Edificio, por un monto equivalente al día de la reserva a **tres** unidades de fomento por cada bicicleta, para los efectos de garantizar cualquier daño, robo o pérdida que se produzca. Los

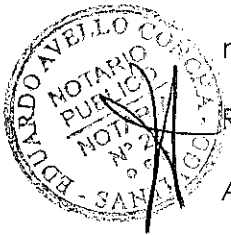


fondos reunidos por concepto de tarifa de uso de bicicletas pasarán a integrar el Fondo de Reserva. El residente que haya hecho la reserva de una bicicleta será responsable del hurto o robo de la misma, así como de todos los daños o perjuicios que pueda provocarse por el uso de ella. Las bicicletas podrán usarse en cualquier horario y por periodos no superiores a diez horas por usuario a menos que el comité de administración establezca otros horarios. Se prohíbe el uso de las bicicletas a niños menores de dieciocho años. Los niños mayores de trece años que quieran hacer uso de las bicicletas deberán estar acompañados de un adulto responsable. El uso de las bicicletas podrá ser regulado además de los aspectos señalados en este Reglamento por las normas que al efecto establezca el Comité de Administración, quién podrá imponer multas en beneficio de la Comunidad. **Diez.Uno.seis.- SALA DE NIÑOS.** Se podrán realizar fiestas de cumpleaños para niños previa autorización por parte del administrador. El Comité de Administración podrá establecer una tarifa por el uso de la sala de niños por cada evento. Para hacer uso de la sala de niños para cumpleaños para niños, el residente deberá reservarla con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación con el administrador, debiendo pagar previamente la tarifa que se haya establecido para su uso. El residente que desee usar este bien para estos efectos, deberá al momento de hacer la reserva respectiva, dejar un cheque en garantía en poder del administrador del Edificio y a nombre de la comunidad del Edificio, por un monto equivalente al día de la

reserva a **cinco** unidades de fomento, para los efectos de garantizar cualquier daño que se produzca en algunos de los bienes comunes. Los fondos reunidos por concepto de tarifa de uso de la sala de niños pasarán a integrar el Fondo de Reserva. El residente que haya hecho la reserva de la sala de niños será responsable de todos los daños o perjuicios que pueda provocarse por el uso de la misma. El horario para usar la sala de niños como guardería o esparcimiento será de lunes a domingo de nueve am hasta las diecinueve pm. El uso de la sala de niños podrá ser regulada además de los aspectos señalados en este Reglamento por las normas que al efecto establezca el Comité de Administración, quién podrá imponer multas en beneficio de la Comunidad o determinar otros horarios de uso. **Diez.Uno.siete.-**

LAVANDERÍA CON SALA DE ESTAR Y TERRAZA CON VISTA PANORÁMICA:

Corresponderá exclusivamente a los residentes del Edificio el uso y goce de la lavandería. Su operación será concesionada a un tercero quien será el propietario de las maquinas que en ella se instalen. Corresponderá al Comité de Administración pactar las condiciones y modalidades de la concesión resguardando los intereses de la comunidad. El horario de uso será desde las ocho horas hasta las veintiuna horas, esta última hora de reserva. La solicitud de uso de la lavandería deberá efectuarse personalmente o vía citófono en conserjería, quien llevará un registro de las horas solicitadas. Al momento de hacer uso de la lavandería, deberá solicitar las llaves de ella en conserjería, y una vez terminado su uso se



devolverán las llaves. Durante el uso de la lavandería, quien la tenga reservada deberá permanecer al interior de ésta o en sus proximidades, pues si se produce algún inconveniente durante su uso, ésta será responsable de cualquier hecho que se produzca en el interior. Se debe mantener la limpieza de ella, tratando de no ensuciarla, pues debe hacer entrega de ella en buenas condiciones. Solo se permite lavar y secar prendas de vestir. Está estrictamente prohibido introducir dentro de ellas alfombras, paños limpia pisos, limpia pies y en general todas aquellas pertenencias que pueden producir daño a las instalaciones que posteriormente hagan uso de ellas y perjudiquen el funcionamiento normal de las máquinas. Está estrictamente prohibido arrendar, facilitar, darle un uso comercial a la sala y en definitiva permitir el ingreso a ella de cualquier persona ajena a la comunidad. El uso de la lavandería podrá ser regulada además de los aspectos señalados en este Reglamento, por las normas que al efecto establezca el Comité de Administración, quién podrá imponer multas en beneficio de la Comunidad.

Diez.uno.ocho.- SALAS DE ESTUDIO: Se podrán realizar reuniones de estudio u de otra índole previa autorización por parte del administrador. El Comité de Administración podrá establecer una tarifa por el uso de las salas de estudio por cada evento. Para hacer uso de las salas de estudio reuniones, el residente deberá reservarla con al menos veinticuatro horas de anticipación con el administrador, debiendo pagar previamente la tarifa que se haya establecido para su uso. El residente que desee usar

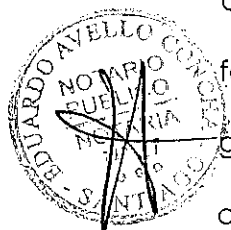
este bien para estos efectos, deberá al momento de hacer la reserva respectiva, dejar un cheque en garantía en poder del administrador del Edificio y a nombre de la comunidad del Edificio, por un monto equivalente al día de la reserva a tres unidades de fomento, para los efectos de garantizar cualquier daño que se produzca en algunos de los bienes comunes. Los fondos reunidos por concepto de tarifa de uso de salas de estudio pasarán a integrar el Fondo de Reserva. El residente que haya hecho la reserva de alguna de las salas de estudio será responsable de todos los daños o perjuicios que pueda provocarse por el uso de la misma. El horario para usar las salas de estudio como espacio de lectura o esparcimiento será de lunes a domingo de ocho horas am hasta las veinticuatro horas. El uso de la sala de estudio podrá ser regulada además de los aspectos señalados en este Reglamento, por las normas que al efecto establezca el Comité de Administración, quién podrá imponer multas en beneficio de la Comunidad y cambiar los horarios de uso. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** Todo propietario y ocupante usará su departamento, bodega y estacionamiento en forma ordenada y tranquila, y sin alterar el legítimo ejercicio de los derechos del resto de los habitantes u ocupantes del Edificio. Por consiguiente, **queda expresamente prohibido:** Uno: Emplear los departamentos en objetos contrarios a la ley, la moral y a las buenas costumbres, ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad del Edificio; los



departamentos se destinarán exclusivamente al uso habitacional y tanto las bodegas como los estacionamientos, para los fines que le son propios y solo podrán destinarse al uso exclusivo de los copropietarios o meros tenedores autorizados por éstos. En consecuencia, los departamentos, bodegas y/o estacionamientos no se podrán arrendar por horas, no se podrán usar como motel, hotel, Apart Hotel, sauna, prostíbulo, dependencias para ejercer el comercio sexual, casa de masajes, o para el funcionamiento de oficinas, consultas, talleres o industrias, cantinas, clubes, sedes de cualquier tipo, centros de diversión o cualquier otro uso que no sea habitacional. Asimismo, no se podrá tener en los departamentos, bodegas ni estacionamientos, aunque sea transitoriamente, materias infectas, malolientes, inflamables o explosivas.

Dos: Ejecutar acto alguno que afecte la solidez, salubridad o seguridad del Edificio, y darlas en arrendamiento o ceder su uso o goce a personas de reputación dudosa. Queda prohibido, además, causar ruidos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás usuarios del Edificio, ni hacer funcionar aparatos de radio, televisores, instrumentos musicales u otros artefactos, en forma que molesten a los otros ocupantes. **Tres:** Usar los jardines y patios exteriores e interiores del Edificio para realizar juegos de cualquier clase u otras actividades, tales como reuniones sociales, fiestas, asados, etc., que molesten o perturben a los copropietarios. **Cuatro:** La tenencia de mascotas, animales de cualquier naturaleza, sean domésticos o no, en los departamentos o dependencias

del Edificio. Sin embargo, esta disposición podrá ser anulada por escrito, por el Administrador del Edificio en aquellos casos que lo encuentre pertinente, pudiendo tanto él como el Comité de Administración, revocar en cualquier momento la respectiva autorización. En todo caso, estos animales deberán ser trasladados en brazos en las áreas comunes del Edificio, especialmente en los ascensores. **Cinco:** Limpiar las terrazas con agua proveniente de mangueras o baldes. Esa limpieza deberá hacerse con paño húmedo. Asimismo, el riego de jardineras deberá hacerse en forma moderada, de modo que no chorree el agua por desagües o gárgolas. **Seis:** Hacer parrilladas a carbón en los balcones de los departamentos. **Siete:** Lavar automóviles en el recinto de estacionamiento del Edificio. Los estacionamientos sólo podrán destinarse para el uso de automóviles o vehículos similares y no podrán cerrarse exteriormente ni guarecer en ellos camiones, ni utilizarlos para otros objetos. Los vehículos mal estacionados, es decir, fuera del límite demarcado para de su respectivo estacionamiento o en zonas destinadas a circulación peatonal o vehicular, serán retirados por grúas y el valor de este retiro será de cargo del propietario del vehículo, sin perjuicio de la multa que pueda establecer el comité de administración. Lo mismo ocurrirá con vehículos que por su tamaño excedan los límites de los estacionamientos. Se prohíbe el lavado de los vehículos en el interior de los estacionamientos y recintos del Edificio, ni usar los servicios comunes de éste para tal efecto. **Ocho:** Colocar hacia el exterior del



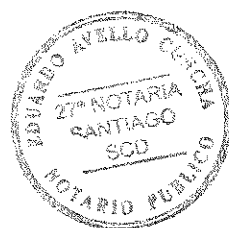
Edificio cortinas, hangarosas, persianas o telones de calidad, color o diseño distintos de los que se hubiesen autorizado para todos los departamentos. Las cortinas y cortinajes deberán ser de tono beige o gris claro por la cara que pueda ser vista desde el exterior del Edificio. **Nueve:** Exhibir hacia el exterior o hacia los pasillos interiores avisos, carteles, letreros, ropas, alfombras o cualquier otro objeto que dañe la estética o la uniformidad del Edificio; ni colocar cables de antenas de radio o televisión, ni obstruir los pasillos o espacios comunes con muebles u otros objetos. Con todo, el Comité de Administración podrá otorgar esta autorización en caso calificado y revocarla en cualquier tiempo si el usuario no respeta las condiciones que hubiesen determinado su otorgamiento. **Diez:** Ingresar al Edificio balones de gas licuado o cualquier tipo de combustible, o utilizar cualquier tipo de estufa o artefacto con excepción de las eléctricas. **Once:** Botar basura en bolsas que no sean plásticas gruesas y bien cerradas para evitar que se rompan cuando llegan a la sala de basura y así evitar malos olores, y el escurrimiento de líquidos en las paredes del ducto. Botar botellas o loza quebrada por el ducto. Éstas deberán dejarse en el shaft de cada piso o bien en el punto verde para reciclado de basura instalado en el Edificio. Sacudir las bolsas de las aspiradoras en las jardineras y ni en los shaft de basura, como asimismo en los balcones de cada unidad. Tampoco se puede botar objetos, cajas, plumavit, etcétera, que por su tamaño puedan quedar atascados en el ducto. El punto verde de reciclado de

basura deberá utilizarse siguiendo la clasificación de basura establecida en los baldes. **Doce:** Dejar cualquier tipo de objeto, en las escaleras, que impida la libre circulación a lo largo de ésta, como por ejemplo, veladores, colchones, basura, bicicletas, etcétera. **Trece:** Abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar equipos de aire acondicionado, chimeneas y conductos para el humo, además de los existentes, ni abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros ni variar, ni modificar los muros que dividen los departamentos, bodegas y estacionamientos entre sí o con otros bienes comunes, modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios. **Catorce:** Formar grupos o entablar conversaciones bulliciosas en los pasillos u otros espacios comunes dentro de los horarios de descanso, hacer funcionar equipos de música o televisión en forma estridente o con alto volumen a cualquier hora. **Quince:** Sacudir en las escaleras, pasillos o balcones, felpudos, manteles, alfombras o choapinos, desparramar la tierra que se acumule del barrido de cada departamento. **Dieciséis:** Ocupar o invadir los estacionamientos, o ejercer cualquier acto tendiente a poner obstáculos a la libre circulación de vehículos o personas. **Dieciséiete:** Sólo se podrá instalar en el exterior o en la techumbre, previa autorización del Comité de Administración, antenas de radio comunicación, televisión y radio de



frecuencia. Si se las instala en el interior de un departamento, se hará de forma que no produzca interferencias una con respecto a otras, ni perjudique la buena recepción de sonido e imagen por los otros copropietarios u ocupantes. La administración podrá cobrar un arriendo mensual, en beneficio de la comunidad, por el uso del techo para la instalación de estos elementos. **Dieciocho:** Ocupar el personal de servicio del Edificio, para asuntos privados tanto dentro del horario de trabajo de éste, como durante su periodo de descanso, colación y/u horas extraordinarias. La contravención a estas prohibiciones facultará a la Administración para aplicar multas. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Los copropietarios de los departamentos, bodegas y estacionamientos utilizarán los espacios y servicios comunes conforme al destino natural y ordinario de éstos sin embarazar el ejercicio del derecho de los demás comuneros; lo dicho respecto del propietario, se aplicará en los mismos términos a quienes compartan la unidad con él y a quienes se hubiese cedido el uso y goce a cualquier título. Tampoco podrán emplearse en objetivos contrarios a la ley, la moral, a las buenas costumbres; ejecutar acto alguno que afecte la belleza, salubridad o seguridad del Edificio o una cualquiera de sus instalaciones, y darlas en arrendamiento o ceder su uso y goce a personas de reputación dudosa. Queda prohibido, además causar ruidos, algazaras o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás usuarios de Edificio, ni hacer funcionar aparatos de radio, televisores u otros instrumentos, en forma que

molesten a los otros ocupantes. El Comité de Administración o la Administración podrá disponer que se coloquen inmovilizadores de automóviles, cuyos conductores hagan un uso no permitido o infrinjan las prohibiciones o vehículos que permanezcan en los estacionamientos de visita por más tiempo del establecido en el Reglamento, con el objeto de hacer efectiva las obligaciones, prohibiciones y sanciones establecidas precedentemente. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** Cada propietario podrá hacer en el interior de su respectivo departamento, las modificaciones que estime convenientes, bajo condición que éstas no perjudiquen en manera alguna la estructura misma ni la estabilidad del inmueble, las instalaciones de agua potable, alcantarillado y electricidad generales, el funcionamiento de sus servicios, ni comprometan sus condiciones de estética y seguridad de ventanas, puertas, terrazas, balcones, etcétera y siempre que obtengan el correspondiente permiso de obra de la Municipalidad respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, por razones de seguridad de la comunidad, queda expresamente prohibido efectuar cualquier modificación que signifique alterar los shafts o ductos y conectar artefactos. La contravención a esta prohibición constituirá una infracción grave al presente Reglamento, sin perjuicio de las demás sanciones que la ley contempla. Las modificaciones de cualquier especie que afecten la fachada del Edificio podrán ejecutarse previa aprobación del arquitecto de la obra y del Comité de Administración. Cada vez que en este Reglamento se hable del arquitecto de la obra,



debe entenderse que es don Claudio Montero C. Si éste por cualquier causa no pudiese actuar, el Comité de Administración indicará por escrito a cuál arquitecto deberá recurrirse. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** Cada propietario tendrá a su exclusivo cargo y costo, la mantención y reparación de su respectiva unidad como también de aquellos bienes comunes que les sean asignados en uso y goce exclusivo, quedando responsable de los perjuicios que por su omisión se originen a otras personas. En consecuencia corresponderá al propietario mantener y reparar los muros y vigas exteriores en la parte que dé al interior de la unidad, las puertas y ventanas del mismo, sus pisos y cielos, sus muros y tabiques interiores, pisos y rejas de terrazas, sus instalaciones eléctricas, agua caliente, agua potable y alcantarillado hasta los empalmes de la respectiva unidad y, en general, todas las cosas destinadas exclusivamente al mismo departamento, estacionamiento y bodega. Todo propietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o a los bienes comunes o de terceros, por actos u omisiones de quienes habiten, visiten u ocupen los departamentos, bodegas o estacionamientos o presten servicios en el mismo. El Administrador cargará a los gastos comunes del propietario que correspondiere el importe de la reparación de dichos perjuicios. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** Todo propietario queda obligado a comunicar al Administrador del Edificio cualquier transferencia de dominio que realizare, indicando el nombre, apellido, domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento

de que, si así no lo hiciere, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan a lo transferido. Al dar esta comunicación, el propietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del administrador del Edificio. Para los efectos de que el administrador del Edificio tenga conocimiento de las transferencias de dominio que se realizaren en el Edificio, tendrá la facultad de no permitir la ocupación de los departamentos, estacionamientos, bodegas, por una nueva persona mientras no se acredite documentalmente por el interesado que cuenta, para dicha ocupación, con la autorización del actual dueño, que aparezca como tal en el Registro de Copropietarios que llevará la administración.- **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** Ningún propietario podrá dar en arrendamiento o ceder el uso y goce de su departamento, sin previa comunicación al Comité de Administración dada con la debida anticipación, proporcionando todos los datos completos del futuro ocupante del departamento, tales como nombre, profesión u oficio, y cédula nacional de identidad, quien además deberá cumplir con requisitos mínimos de solvencia, cultura y honestidad. Las infracciones legales o reglamentarias que cometa el arrendatario en forma grave y/o reiterada, facultará al Comité de Administración para exigir al propietario del departamento que ponga término de inmediato al contrato de arrendamiento, y para adoptar las demás medidas conducentes a ese objetivo. El Comité calificará con absoluta libertad la naturaleza o



gravedad de las infracciones. En los casos de cambio de usuario de los departamentos o local comercial, el propietario comunicará oportunamente al administrador la fecha de dicho cambio, y depositará en poder de éste en calidad de garantía, la suma de dinero que el Comité de Administración hubiese fijado para atender la reparación de los daños que pudiesen causar los traslados de mobiliarios.- **TITULO TERCERO: VENTAS. ARTÍCULO DÉCIMO SEPTIMO:**

Diecisiete. Uno.- Deberán venderse las siguientes unidades en conjunto, que en cada caso se indican: Estacionamiento número uno en conjunto con la bodega número uno; Estacionamiento número tres en conjunto con la bodega número dos; Estacionamiento número ocho en conjunto con la bodega número nueve; Estacionamiento número nueve en conjunto con la bodega número once; Estacionamiento número once en conjunto con la bodega número trece; Estacionamiento número doce en conjunto con la bodega número catorce; Estacionamiento número trece en conjunto con la bodega número quince; Estacionamiento número ciento nueve en conjunto con la bodega número ciento cuatro; Estacionamiento número ciento diez en conjunto con la bodega número ciento cinco; Estacionamiento número ciento once en conjunto con la bodega número ciento seis; Estacionamiento número ciento doce en conjunto con la bodega número ciento siete; Estacionamiento número ciento trece en conjunto con la bodega número ciento once; Estacionamiento número ciento catorce en

conjunto con la bodega número ciento doce; Estacionamiento número ciento quince en conjunto con la bodega número ciento dos; Estacionamiento número ciento dieciséis en conjunto con la bodega número ciento setenta y cuatro; Estacionamiento número ciento veinte en conjunto con la bodega número ciento ocho; Estacionamiento número ciento veintiuno en conjunto con la bodega número ciento diez; Estacionamiento número ciento veintitrés en conjunto con la bodega número ciento trece; Estacionamiento número ciento veinticuatro en conjunto con la bodega número ciento quince; Estacionamiento número ciento veintiocho en conjunto con la bodega número ciento veintiocho; Estacionamiento número ciento treinta y cuatro en conjunto con la bodega número ciento cuarenta y dos; Estacionamiento número ciento treinta y cinco en conjunto con la bodega número ciento cuarenta y tres; Estacionamiento número ciento treinta y seis en conjunto con la bodega número ciento cuarenta y cuatro; Estacionamiento número ciento treinta y siete en conjunto con la bodega número ciento cuarenta y cinco; Estacionamiento número ciento treinta y ocho en conjunto con la bodega número ciento cuarenta y seis; Estacionamiento número ciento treinta y nueve en conjunto con la bodega número ciento cuarenta y siete; Estacionamiento número ciento cuarenta en conjunto con la bodega número ciento cuarenta y ocho; Estacionamiento número ciento cuarenta y uno en conjunto con la bodega número ciento cuarenta y nueve; Estacionamiento número ciento cuarenta y dos



en conjunto con la bodega número ciento cincuenta; Estacionamiento número ciento cuarenta y tres en conjunto con la bodega número ciento treinta; Estacionamiento número ciento cuarenta y cuatro en conjunto con la bodega número ciento treinta y uno; Estacionamiento número ciento cuarenta y cinco en conjunto con la bodega número ciento treinta y dos; Estacionamiento número ciento cuarenta y seis en conjunto con la bodega número ciento treinta y tres; Estacionamiento número ciento cuarenta y siete en conjunto con la bodega número ciento treinta y cuatro; Estacionamiento número ciento cuarenta y ocho en conjunto con la bodega número ciento treinta y cinco; Estacionamiento número ciento cuarenta y nueve en conjunto con la bodega número ciento treinta y seis; Estacionamiento número ciento cincuenta y uno en conjunto con la bodega número ciento setenta y seis; Estacionamiento número ciento cincuenta y dos en conjunto con la bodega número ciento setenta y cinco; Estacionamiento número ciento cincuenta y tres en conjunto con la bodega número ciento treinta y siete; Estacionamiento número ciento cincuenta y cinco en conjunto con la bodega número ciento cuarenta y uno; Estacionamiento número ciento cincuenta y nueve en conjunto con la bodega número ciento cincuenta y tres; Estacionamiento número ciento sesenta y cinco en conjunto con la bodega número ciento cincuenta y cinco; Estacionamiento número ciento setenta y uno en conjunto con la bodega número ciento setenta y uno; Estacionamiento número ciento setenta y dos en conjunto con la

bodega número ciento setenta y dos; Estacionamiento número ciento setenta y tres en conjunto con la bodega número ciento cincuenta y siete; Estacionamiento número ciento setenta y cuatro en conjunto con la bodega número ciento cincuenta y ocho; Estacionamiento número ciento setenta y seis en conjunto con la bodega número ciento cincuenta y nueve; Estacionamiento número ciento setenta y siete en conjunto con la bodega número ciento sesenta; Estacionamiento número ciento setenta y ocho en conjunto con la bodega número ciento sesenta y uno; Estacionamiento número ciento setenta y nueve en conjunto con la bodega número ciento sesenta y dos; Estacionamiento número ciento ochenta en conjunto con la bodega número ciento sesenta y tres; Estacionamiento número ciento ochenta y uno en conjunto con la bodega número ciento sesenta y cuatro; Estacionamiento número ciento ochenta dos en conjunto con la bodega número ciento sesenta y seis; Estacionamiento número doscientos nueve en conjunto con la bodega número doscientos cuatro; Estacionamiento número doscientos diez en conjunto con la bodega número doscientos cinco; Estacionamiento número doscientos once en conjunto con la bodega número doscientos seis; Estacionamiento número doscientos doce en conjunto con la bodega número doscientos siete; Estacionamiento número doscientos trece en conjunto con la bodega número doscientos doce; Estacionamiento número doscientos catorce en conjunto con la bodega número doscientos once; Estacionamiento



número doscientos quince en conjunto con la bodega número doscientos dos; Estacionamiento número doscientos dieciséis en conjunto con la bodega número doscientos tres; Estacionamiento número doscientos veinte en conjunto con la bodega número doscientos ocho; Estacionamiento número doscientos veintiuno en conjunto con la bodega número doscientos veinte; Estacionamiento número doscientos veintitrés en conjunto con la bodega número doscientos trece; Estacionamiento número doscientos veinticuatro en conjunto con la bodega número doscientos quince; Estacionamiento número doscientos veintiocho en conjunto con la bodega número doscientos veintiocho; Estacionamiento número doscientos treinta y seis en conjunto con la bodega número doscientos cuarenta y dos; Estacionamiento número doscientos treinta y siete en conjunto con la bodega número doscientos cuarenta y tres; Estacionamiento número doscientos treinta y ocho en conjunto con la bodega número doscientos cuarenta y cuatro; Estacionamiento número doscientos treinta y nueve en conjunto con la bodega número doscientos cuarenta y cinco; Estacionamiento número doscientos cuarenta en conjunto con la bodega número doscientos cuarenta y seis; Estacionamiento número doscientos cuarenta y uno en conjunto con la bodega número doscientos cuarenta y siete; Estacionamiento número doscientos cuarenta y dos en conjunto con la bodega número doscientos cuarenta y ocho; Estacionamiento número doscientos cuarenta tres en conjunto con la bodega número doscientos

cuarenta y nueve; Estacionamiento número doscientos cuarenta y cuatro en conjunto con la bodega número doscientos cincuenta; Estacionamiento número doscientos cuarenta y cinco en conjunto con la bodega número doscientos treinta; Estacionamiento número doscientos cuarenta y seis en conjunto con la bodega número doscientos treinta y uno; Estacionamiento número doscientos cuarenta y siete en conjunto con la bodega número doscientos treinta y dos; Estacionamiento número doscientos cuarenta y ocho en conjunto con la bodega número doscientos treinta y tres; Estacionamiento número doscientos cuarenta y nueve en conjunto con la bodega número doscientos treinta y cuatro; Estacionamiento número doscientos cincuenta en conjunto con la bodega número doscientos treinta y cinco; Estacionamiento número doscientos cincuenta y uno en conjunto con la bodega número doscientos treinta y tres; Estacionamiento número doscientos cincuenta y tres en conjunto con la bodega número doscientos setenta y siete; Estacionamiento número doscientos cincuenta y cuatro en conjunto con la bodega número doscientos setenta y ocho; Estacionamiento número doscientos cincuenta y cinco en conjunto con la bodega número doscientos treinta y siete; Estacionamiento número doscientos cincuenta y siete en conjunto con la bodega número doscientos cuarenta y uno; Estacionamiento número doscientos sesenta y uno en conjunto con la bodega número doscientos cincuenta y tres; Estacionamiento número doscientos sesenta y siete en conjunto con la bodega número doscientos



cincuenta y cuatro; Estacionamiento número doscientos setenta y tres en conjunto con la bodega número doscientos setenta; Estacionamiento número doscientos setenta y cuatro en conjunto con la bodega número doscientos setenta y uno; Estacionamiento número doscientos setenta y cinco en conjunto con la bodega número doscientos cincuenta y ocho; Estacionamiento número doscientos setenta y seis en conjunto con la bodega número doscientos sesenta; Estacionamiento número doscientos setenta y ocho en conjunto con la bodega número doscientos sesenta y uno; Estacionamiento número doscientos setenta y nueve en conjunto con la bodega número doscientos sesenta y dos; Estacionamiento número doscientos ochenta en conjunto con la bodega número doscientos sesenta y tres; Estacionamiento número doscientos ochenta y uno en conjunto con la bodega número doscientos sesenta y cuatro; Estacionamiento número doscientos ochenta y dos en conjunto con la bodega número doscientos sesenta y cinco; Estacionamiento número doscientos ochenta y tres en conjunto con la bodega número doscientos sesenta y seis; Estacionamiento número doscientos ochenta y cuatro en conjunto con la bodega número doscientos sesenta y siete; Estacionamiento número doscientos ochenta y siete en conjunto con la bodega número doscientos setenta y cuatro; Estacionamiento número doscientos ochenta y cuatro en conjunto con la bodega número doscientos sesenta y siete; Estacionamiento número doscientos ochenta y siete en conjunto con la bodega número doscientos setenta y cuatro.

TITULO CUARTO: DE LAS EXPENSAS O GASTOS COMUNES. ARTÍCULO

DÉCIMO OCTAVO: El mantenimiento y reparación de cada departamento, estacionamiento y bodega, corresponderá exclusivamente a su propietario. Por consiguiente, será de cargo de cada cual mantener y reparar los muros y vigas exteriores en las partes que den al interior, como asimismo, las puertas y ventanas, los pisos y cielos, los muros y tabiques interiores, los pisos y barandas de terrazas y las instalaciones de electricidad, gas, agua caliente, agua potable y alcantarillado, hasta los empalmes de estos servicios con la red general del Edificio. La ejecución de trabajos o reparaciones que directa o indirectamente puedan afectar los bienes comunes, requerirá la aprobación del Comité de Administración, quienes a su vez podrán facultar al Administrador, mediante un simple mandato. En todo caso, la ejecución de trabajos o reparaciones que directa o indirectamente puedan afectar los bienes comunes, requerirá la aprobación del arquitecto de la obra y, a falta de éste, la autorización previa del Comité de Administración. Los medidores de agua caliente son bienes particulares y, por lo tanto, su mantenimiento, reparación o recambio son de responsabilidad de cada propietario. Los dueños y arrendatarios de departamentos, deberán mantener los equipos de aire, de extracción de cocina y baños en buenas condiciones de funcionamiento, de manera que no se produzcan escapes, pérdidas o filtraciones que puedan dañar el Edificio o a los otros copropietarios. Si no se reparan



oportunamente estas fallas, el administrador tendrá derecho a revisar y hacerlas reparar con cargo al respectivo propietario. Cada propietario o arrendatario estará obligado a permitir el acceso a su departamento en caso de reparaciones en departamentos vecinos -superior, inferior o lateral-, sean éstas de bienes comunes o particulares, aunque los desperfectos no afecten directamente su propiedad pero que, a juicio de los especialistas, sea indispensable el acceso a dicho departamento para reparar cualquier desperfecto. **ARTÍCULO DECIMO NOVENO:** Los gastos causados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad y reparación del Edificio, o en el funcionamiento de los servicios comunes y los indispensables para la mantención, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes, serán de cargo de todos los propietarios, quienes concurrirán a ellos en proporción a sus respectivas cuotas en la comunidad, según ha quedado establecido en el artículo tercero de este Reglamento. Quedan incluidos en este concepto: a) los honorarios del Administrador; b) los sueldos del personal; del mayordomo, ayudantes, serenos, aseadores, jardineros, y todo otro empleado que fuere necesario contratar para la administración del inmueble; c) las leyes sociales que afectan al empleador, incluidos seguros de accidentes del trabajo, y todo otro gravamen presente o futuro relacionado con la materia; d) Los consumos de luz eléctrica del alumbrado de espacios comunes, vestíbulos y escalas; e) Los consumos de energía eléctrica para el funcionamiento de los ascensores y

propulsión de bombas surtidoras del sistema hidroneumático y cualquier otro equipo que sea bien común y los que irrogue su reparación o reposición de unos y otros; f) Los consumos de agua potable destinada a los jardines y servicios comunes; g) Los útiles de aseo requeridos para el buen funcionamiento y presentación del Edificio, tales como enceradoras, escobillones, paños de aseo, jabón, abrasivos, etcétera; h) Los uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, parkas, botas, etcétera; las ampolletas, globos y bombillas eléctricas que fuere menester utilizar o reponer en los espacios y servicios comunes; i) Los impuestos presentes o futuros que deba cubrir el administrador y que, con arreglo a la Ley, no fuere de su cargo exclusivo, tales como recibos, rendiciones de cuentas, libros de contabilidad, etcétera; j) La reparación de especies de dominio común, tales como techumbres, terrazas, cimientos, cañerías de aguas de lluvias, cañerías generales de agua y gas, líneas de luz y energía eléctrica, pinturas, reparación de estucos, paneles solares y sus soportes; k) Las pólizas de seguro que se tomen para cubrir los riesgos de los bienes y los honorarios, multas, gastos y costas judiciales derivadas de actos u omisiones originadas en o por la comunidad. **ARTÍCULO VIGÉSIMO:** Cada propietario pagará al Administrador dentro de los primeros diez días de cada mes, la cuota que le corresponda en los gastos comunes del mes anterior. Los pagos de los Gastos Comunes podrán ser pagados sólo de la siguiente forma:

UNO: Con un cheque nominativo y cruzado a nombre de Comunidad



Edificio Independencia Park, recepcionado en conserjería. **DOS:** Depositar en la cuenta corriente del Edificio. Si opta por esta opción debe acreditar a la administración con un documento válidamente emitido por el banco en donde el Edificio Independencia Park tiene su cuenta. **TRES:** Transferir electrónicamente a la cuenta corriente del Edificio Independencia Park. Si opta por esta opción debe acreditar en conserjería el traspaso respectivo. **CUATRO.** A través de tarjeta de crédito si el administrador cuenta con este sistema de pago. Para cualquiera de las cuatro alternativas la administración debe entregar un documento que acredita el pago del gasto común, con este documento se realiza la rebaja de la deuda del copropietario o residente. Si el copropietario o residente no cumple con los puntos descritos anteriormente, se considerará que no se ha efectuado el pago de los gastos comunes, por lo que queda en estado de morosidad. El retardo o la mora en el pago de los gastos comunes será sancionado, devengándose sobre la cantidad adeudada el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero no reajustables, los que incrementarán el fondo común de reserva.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Todo copropietario estará obligado a concurrir, en la proporción que corresponda, al pago de las expensas o gastos comunes y a la formación de los demás fondos a que se refiere el artículo vigésimo segundo del presente Reglamento, desde el momento de la entrega material del departamento, estacionamiento y/o bodega,

o desde la firma de la escritura de compraventa definitiva, cualquier de cuyos hechos ocurra primero. El hecho de que un departamento permanezca desocupado, no liberará al propietario de la obligación de concurrir al pago de los gastos comunes y a la formación de los fondos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:** Los propietarios de cada unidad, pagarán a prorrata de sus cuotas de acuerdo al Anexo dos **"Cuadro General de Porcentajes Para Gastos Comunes "**, referido en el artículo tercero, los dineros necesarios para la formación de los siguientes fondos: **a) Del "Fondo Común Inicial de Explotación"**, que servirá para financiar la puesta en marcha de la administración, por una suma en moneda de curso legal equivalente a mil doscientas Unidades de Fomento. **b) Del "Fondo de Reserva"**, que servirá para responder o atender los pagos a que pudieren quedar obligados los copropietarios en razón de gastos comunes urgentes, extraordinarios o imprevistos, o por otros conceptos consultados en este Reglamento, como por ejemplo para atender las reparaciones de los bienes de dominio común, o para el pago de expensas o gastos comunes ordinarios atrasados, y será equivalente al cinco por ciento del gasto común mensual. **c) Del "Fondo de Reserva Laboral"**, que servirá para pagos de reemplazos, indemnizaciones y otros gastos imprevistos del personal, y será equivalente al cinco por ciento del gasto del ítem de remuneraciones del personal del Edificio en cada mes. La operación de estos fondos estará a cargo del Administrador bajo la dirección



inmediata del Comité de Administración, y con la obligación de rendir cuenta a la Asamblea Ordinaria de Propietarios. Al verificarse una transferencia, el nuevo propietario del departamento, bodega y estacionamiento, deberá depositar en la administración, una suma igual a la que estaba obligado el propietario anterior por concepto de Fondo Común Inicial de Explotación. El Administrador reembolsará el aporte de un propietario por concepto de Fondo Común Inicial de Explotación, el cual deberá exhibir copia del título que sirvió de antecedente a la transferencia y de la inscripción de ese título en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, para evitar soluciones de continuidad en relación con los aportes al Fondo Común Inicial de Explotación, el Administrador podrá retener el depósito del antiguo propietario en tanto no se entere el aporte del nuevo propietario.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: En caso de mora o simple atraso en el pago del gasto común de cualquier mes, el copropietario moroso perderá el derecho a participar en las asambleas 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 pago íntegro de los gastos comunes o intereses adeudados. La comunidad podrá, en todo caso, emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho correspondan; como así también se obliga al administrador en primera instancia a cortar los suministros internos propios del Edificio o requerir dicho corte de la

empresa que suministre la energía eléctrica y prohibir el uso y goce de las instalaciones del mismo -sala de uso múltiple, salas multiuso, salas de estudio, sala de pool, gimnasio, piscinas, quinchos, sala de niños, bicicletas y estacionamientos de visita-, a aquellos que adeuden una o más mensualidades de gastos comunes y/o cuotas especiales del Edificio, para estos efectos no se considerará los abonos parciales como pago de gastos comunes, sin perjuicio de las facultades que le otorga la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. **TITULO QUINTO: DE LA ADMINISTRACIÓN. ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:** El Edificio será administrado por un Administrador designado por la Asamblea de Copropietarios y que podrá ser persona natural o jurídica. Se requerirá mayoría absoluta de los copropietarios que asistan a la asamblea para su designación. El Administrador durará en funciones un año; pero su designación se entenderá prorrogada por períodos iguales y sucesivos si, al término de cada año, no se le hubiere designado reemplazante. El Administrador dependerá directamente del Comité de Administración. La remoción del Administrador podrá ser acordada en cualquier momento, aplicándose para ello el mismo procedimiento empleado para la designación. Si el Administrador cesare en su cargo actuará interinamente como tal el Presidente del Comité de Administración, o en su defecto, cualesquiera de los copropietarios podrá asumir interinamente la administración hasta que la Asamblea o el Juez competente en subsidio, designe al reemplazante.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO**



QUINTO: Corresponderá al Administrador: a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar; b) Recaudar las cuotas que deban erogar los propietarios por expensas o gastos comunes; c) Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad del Edificio por cualquier título o motivo; y administrar los fondos de que trata el Artículo Vigésimo Segundo. Para todos estos efectos, el Administrador mantendrá en un Banco de la ciudad de Santiago una cuenta corriente a nombre de la Comunidad del Edificio, contra la cual girará conjuntamente con un integrante del Comité de Administración designado por éste; d) Administrar los artículos de consumos requeridos para la mantención y conservación del Edificio; e) Rendir cuenta mensual al Comité de Administración de los gastos e ingresos del mes anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los copropietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes y cuenta mensual, a la Asamblea de Copropietarios; f) Contratar, remover, dirigir y vigilar al mayordomo y al personal de servicio; g) Llevar un Libro de Actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios; h) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del Edificio, ya sea que tales juicios se promuevan con alguno de los propietarios o con terceros. Para estos efectos, el Administrador se entenderá investido de las facultades consultadas en el inciso primero del Artículo Séptimo del Código de

Procedimiento Civil, que se dan por reproducidas una a una; i) Velar por la observancia y cumplimiento del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración; j) Ejercer las demás atribuciones que le otorga el presente reglamento y las leyes pertinentes o que lógicamente y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración; k) Contratar las mantenciones de los ascensores, bomba de agua, paneles solares, extracción y de todos los equipos y sistemas que operan en el Edificio de acuerdo a las indicaciones del fabricante de cada uno de ellos, y deberá llevar las respectivas bitácoras, que son el medio probatorio de que éstas efectivamente se han efectuado y, además, necesarias para exigir las respectivas garantías de dichos equipos; preocuparse de mantener la techumbre en adecuado estado, de mantener el buen estado de las juntas de dilatación, mantener el sello verde haciendo cumplir la ordenanza bajo la cual se construyó el Edificio y en general deberá realizar cualquier reparación por fallas producidas por la exposición a la intemperie y/o movimientos sísmicos. Deberá preocuparse de cambiar las juntas de dilatación en matrices de agua fría cada tres años, por otras de calidades y especificaciones técnicas similares. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO:** 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 Segundo, tendrá el valor y efecto que la Ley atribuye a una presunción legal. **TITULO SEXTO: DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.-**

ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO: Todo lo concerniente a la administración del Edificio, será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea. La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, y extraordinariamente, cada vez que la convoque el Comité de Administración o el Administrador por iniciativa propia o a petición escrita de copropietarios que representen a lo menos el quince por ciento de los derechos de la comunidad y en ellas sólo podrán tratarse las materias que señala el artículo décimo séptimo de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, esto es, las siguientes: Uno) Modificación del Reglamento de Copropiedad. Dos) Cambio de destino de las unidades del Edificio. Tres) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común. Cuatro) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos. Cinco) Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del Edificio. Seis) Petición a la Dirección de Obras Municipales para que deje sin efecto la declaración que acogió el Edificio al régimen de copropiedad

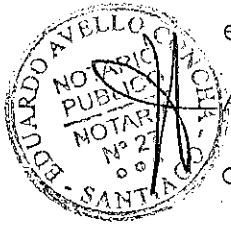
inmobiliaria, o su modificación. Siete) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. Ocho) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. Nueve) Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Edificio. Diez) Administración conjunta de dos o más Edificios y establecimiento de sub-administraciones. La citación a Asamblea se practicará mediante un aviso colocado en el vestíbulo del primer piso o en los ascensores del Edificio durante los ocho días anteriores a la reunión y el mismo día de ésta. Con la misma anticipación, se enviará carta a los propietarios al domicilio que tengan registrado en la Administración; pero la no recepción de esta carta no invalidará la citación. Si, por falta de Administrador o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Copropietarios, cualquier propietario podrá concurrir al Juez competente para que lo haga; y en tal caso, la citación se notificará en la forma prescrita por la Ley. Solo los comuneros con sus gastos comunes al día podrán participar en las Asambleas de Copropietarios. Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban 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 a que se refiere el inciso primero del artículo dieciocho de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. 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. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: ASISTENCIA A LAS ASAMBLEAS.**- Todo copropietario estará obligado a asistir a las Asambleas respectivas, sin embargo solo tendrán derecho a voto aquellos copropietarios que reúnan los siguientes requisitos: uno.- Los copropietarios hábiles, es decir, los que se encuentren con sus pagos de gastos comunes al día. El copropietario que haya cancelado sus gastos comunes con cheque a fecha, se entenderá como inhábil para votar. Dicha condición deberá ser

comprobada mediante certificado emitido por el administrador de la Comunidad. Dos.- Cada copropietario deberá presentar título de dominio de la unidad correspondiente a cada Asamblea que participe. Tres.- Los arrendatarios deberán presentar el respectivo contrato de arrendamiento, en el cual aparezca expresamente establecido que él representará al dueño de la unidad en las respectivas Asambleas.

ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO: La Asamblea se reunirá en el Edificio, salvo que el Comité de Administración señale otro lugar el que deberá estar situado en la misma comuna en que se ubica el Edificio. 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 del 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. 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 los copropietarios que representen a lo menos el sesenta por ciento de los derechos en el Edificio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números uno al seis del artículo vigésimo séptimo de este Reglamento y



las demás que señala la Ley, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Sin embargo, aquellas Asambleas extraordinarias que traten modificaciones al Reglamento de Copropiedad que signifique una alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes del Edificio, requerirán para constituirse del noventa de los copropietarios y para adoptar acuerdos del voto favorable del ochenta y cinco por ciento de los derechos en el Edificio. En todos los casos anteriores, si no se reúnen los quórum necesarios para sesionar o adoptar acuerdos, el administrador podrá recurrir al juez competente de conformidad a la ley. A las Asambleas extraordinarias en que se adopten acuerdos relativos a las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del artículo vigésimo séptimo deberá concurrir un Notario Público, quien deberá certificar el acta respectiva y dejar constancia de los quóruns obtenidos. Si la naturaleza del acuerdo lo requiere al acta deberá reducirse a escritura pública. Todo lo cual se entiende sin perjuicio de los quórum especiales exigidos por la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Cada propietario podrá concurrir personalmente o por medio de un representante legal o de

mandatario constituido ante Notario. También será válido el mandato especial simple conferido por escrito a otro propietario o arrendatario del Edificio. Si el mandatario designado no concurre a la Asamblea se entenderá que el copropietario acepta que asuma su representación el arrendatario u ocupante de su departamento o local, si el respectivo contrato así lo autoriza. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez de conformidad con lo dispuesto en el artículo treinta y tres de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO:** La Asamblea será presidida por el Presidente del Comité de Administración; en su defecto, por uno de los miembros y, a falta de todos ellos, por la persona que los concurrentes designen de común acuerdo. A falta de acuerdo, presidirá la Asamblea el propietario que tenga una mayor cuota en la comunidad; pero si esta circunstancia concerniere a dos o más propietarios, la designación se hará por sorteo entre éstos. Actuará como Secretario de la Asamblea, la persona que el Presidente designe. El acta de la Asamblea será firmada por el Administrador y por dos personas que se elegirán de común acuerdo o, a falta de acuerdo, por sorteo entre los presentes. Cumplido este requisito, el acta se considerará definitivamente aprobada.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO:** Cada propietario tendrá un solo voto, que será igual a su cuota en la comunidad, según la tabla de porcentajes establecida en el artículo

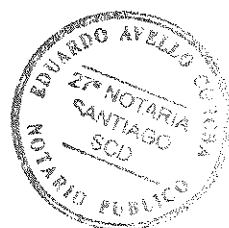


tercero de este reglamento. Salvo disposición en contrario, los acuerdos válidamente adoptados, serán obligatorios para todos los propietarios, hayan o no concurrido a la Asamblea o hayan votado en contra. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO:** Corresponderá a la Asamblea de Copropietarios: a) Designar y remover al Administrador y fijarle su remuneración; b) Impartir al Administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas; c) Designar el Comité de Administración de que trata el Título Séptimo; d) Aprobar o rechazar las cuentas que el Administrador presentará en cada Asamblea Ordinaria; e) Fijar, a base de un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los propietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estime conveniente; f) Acordar reparaciones mayores o mejoras en el Edificio. Para disponer ampliaciones en el Edificio, o para introducir mejoras voluntarias o que conduzcan a una notable alteración en el goce de los bienes comunes, se requerirá el voto conforme de la mayoría de los concurrentes que representen a las dos terceras partes de las cuotas de la comunidad; g) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a este Reglamento y, en general, atender todos los asuntos concernientes a la comunidad.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO:** Una copia autorizada del Acta de la Asamblea, autorizada por el Administrador, donde consten los acuerdos relativos a expensas o

gastos comunes ordinarios o extraordinarios, o los aportes a los fondos especiales consultados en el Artículo Vigésimo Segundo, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un certificado del Administrador respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos.- **TÍTULO SÉPTIMO: DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN: ARTÍCULO**

TRIGÉSIMO CUARTO: La Asamblea en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto a lo menos, por tres copropietarios hábiles. En todo caso, se designará a las personas que reúnan las tres primeras mayorías de votos. Las normas relativas a la designación, remoción y duración del administrador, se aplicarán respecto de los miembros de este Comité.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO**

QUINTO: El Comité tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. Durará un año en sus funciones y sus miembros podrán ser reelegidos indefinidamente. El comité designará entre sus miembros un presidente y un secretario y sesionará válidamente 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. Los acuerdos del Comité se consignarán en un acta. En caso de empate o de dispersión de votos, prevalecerá la opinión del Presidente. Los acuerdos del Comité de Administración se consignarán en el Libro de Actas que llevará el Administrador y que deberá ser firmada por el Presidente y por el Secretario.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO:** Además de las



señaladas en este Reglamento, el Comité de Administración tendrá las facultades especiales que acuerde la Asamblea de Copropietarios.-

TÍTULO OCTAVO: DE LAS INFRACCIONES AL REGLAMENTO: ARTÍCULO

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Toda otra infracción al presente Reglamento será sancionada con una multa que aplicará el Comité de Administración y que se regulará, atendida su gravedad, entre UNA Y DIEZ UNIDADES DE FOMENTO.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO:** Una vez aplicada una multa, ésta se agregará al gasto común del afectado, y su no pago, será equivalente al no pago del total del gasto común de ese mes y devengará a su vez la multa establecida en el artículo anterior.- 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. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá por conducto de un Ministro de Fe con cargo al infractor al domicilio que el propietario tenga registrado en la Administración, y se entenderá como día de la notificación, la fecha del despacho de dicha carta. El Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, queda expresamente facultado para suspender el servicio eléctrico del deudor, transcurridos treinta días desde el día de la notificación. Sin perjuicio de mantener la suspensión antes señalada hasta el pago del total adeudado, el administrador podrá atender los aportes impagos con cargo a la cuota del propietario en el "Fondo de Reserva", cuota que el propietario deberá reintegrar dentro de los

treinta días siguientes. Igual medida de suspensión del servicio eléctrico podrá adoptar el Administrador, si transcurridos treinta días contados desde la fecha de entrega del departamento o desde la firma de la escritura de compraventa del inmueble, cualesquiera de los dos hechos que ocurra primero, el propietario no acreditare a la administración el aporte que le corresponde al Fondo Inicial o al Fondo de Reserva.- **ARTÍCULO TRIGESIMO NOVENO:** El producto de las sanciones a que se alude en este título incrementará el Fondo de

Reserva.- **TITULO NOVENO: DE LA VIGENCIA Y REFORMA: ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO:** El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la escritura pública que lo contenga, hubiere quedado 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 PRIMERO:** El presente Reglamento, mientras no se haya enajenado ninguna unidad del Edificio, podrá ser rectificado, modificado o complementado sin limitación alguna por la sociedad Inmobiliaria Ralei Independencia S.A. cuantas veces sea necesario y posteriormente sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios citada especialmente para el efecto. Este acuerdo deberá contar con el voto de la mayoría de los asistentes que representen, a lo menos, los tres cuartos de los derechos asistentes. La modificación del presente

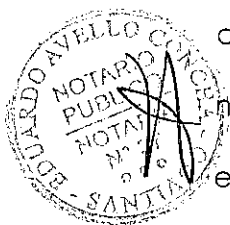


EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153
Fono: 26200410 – 6200409
Providencia
E-mail: pcretton@notaria-avello.cl

Reglamento sólo producirá efecto desde que se otorgue la correspondiente escritura pública o el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona comisionada al efecto y que esta escritura sea inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, al margen de la inscripción del presente Reglamento. No obstante lo anterior, las modificaciones podrán ser libremente acordadas por la Inmobiliaria Ralei Independencia S.A primera vendedora mientras no haya enajenado unidad alguna del Edificio o por la Asamblea de copropietarios, en su caso. No obstante lo anterior, en tanto no se haya perfeccionado la enajenación a terceros del setenta por ciento de las unidades vendibles del Edificio, la Inmobiliaria primera vendedora se entenderá siempre dotada de poder especial por parte de los adquirentes a cualquier título de unidades del Edificio, para actuar en representación de éstos y acordar modificaciones al presente Reglamento, poder que se entenderá otorgado por la sola declaración del respectivo adquirente, en la escritura que le sirva de título traslativo, en el sentido que conoce y acepta las estipulaciones contenidas en el presente Reglamento. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO**

SEGUNDO: DE LA SEGURIDAD DEL EDIFICIO: Todas las unidades del Edificio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio con el adicional contra terremoto, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y en caso

de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y riesgo de aquél, formulándose el cobro de la prima correspondiente conjuntamente a los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. 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 de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia. El Edificio deberá tener un plan de emergencias ante siniestros como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación en caso de incendios. La confección de este plan será de responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a 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, será actualizado anualmente por el Comité de Administración 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 estimaron pertinentes. Si se viere comprometida la seguridad o conservación del Edificio, sea respecto de los bienes comunes o de sus unidades para efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones u otros desperfectos, para cuya



reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el Administrador 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 origine serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO: DEL SERVICIO DE TELEFONIA, INTERNET Y TELEVISIÓN:** El Edificio cuenta con sistema poliducto por lo cual técnicamente cualquier empresa de telecomunicaciones que reúna las condiciones técnicas, puede acceder a prestar el servicio en el Edificio. **TÍTULO DECIMO DISPOSICIONES TRANSITORIAS: ARTÍCULO TRANSITORIO PRIMERO:** El único dueño del Edificio Independencia Park a que se refiere este Reglamento es, en la actualidad, **INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.**, aunque parte de los departamentos, estacionamientos y bodegas del Edificio se encuentran prometidos en venta a terceros. Desde el momento de la entrega material del departamento, estacionamiento y/o bodega, o desde la firma de la escritura de compraventa definitiva, cualquier de cuyos hechos ocurra primero a los respectivos promitentes compradores, cada uno de ellos se considerará como propietario para los efectos de uso y goce de los bienes comunes, de acuerdo a este Reglamento y

para los efectos de cumplir las obligaciones que el Reglamento impone a los copropietarios, en especial, las relativas al pago de gastos y expensas comunes ordinarias y extraordinarias. El derecho de la INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., para el uso de los espacios comunes del Edificio, durará hasta la venta del último departamento, estacionamiento o bodega. **ARTÍCULO TRANSITORIO SEGUNDO:** Las contribuciones de bienes raíces de la propiedad, fiscales, municipales y gravámenes anexos, serán considerados gastos o expensas comunes mientras no se efectúe la división de los roles por el Servicio de Impuestos Internos. Una vez realizada dicha división, las contribuciones y derechos aludidos serán de cargo exclusivo y total del respectivo propietario o promitente comprador. **ARTÍCULO TRANSITORIO TERCERO:** El presente reglamento, podrá ser modificado hasta que se verifique la enajenación de la última unidad y hasta la fecha en que se inscriban las escrituras de compraventa que representen a lo menos un setenta y cinco por ciento de las unidades que forman parte del Edificio. **ARTÍCULO TRANSITORIO CUARTO:** En este mismo acto la Inmobiliaria en su calidad de única propietaria del Edificio designa como miembros del Comité de Administración a los señores **Ariel Rappaport Leizerowicz, Andrés Ergas Farago y Andres Tuesta Roca**, quienes duraran en sus funciones hasta que se celebre la primera asamblea de copropietarios de acuerdo a este Reglamento y preceptos legales que rijan la materia, oportunidad en la que deberá procederse a renovar la designación de todos los miembros



de este comité. **ARTÍCULO TRANSITORIO QUINTO:** La Inmobiliaria en su calidad de única propietaria del Edificio designará al Administrador de la Comunidad Edificio Independencia Park y fijará su remuneración por instrumento separado. El Administrador del Edificio durará en sus funciones hasta la primera Asamblea de Copropietarios, oportunidad en la cual podrá revocarse o ratificarse su nombramiento. El Administrador tendrá, además de las facultades que le confiere la ley, las siguientes: a) Contratar empleados o trabajadores, pactar cláusulas especiales en contratos de trabajo, desahuciar y despedir trabajadores, contratar, pactar, repactar, prorrogar y rescindir servicios profesionales y técnicos, celebrar convenios; b) abrir, cerrar y mantener cuentas corrientes bancarias y de ahorro exclusivas del Edificio, depositar y girar de ella, aprobar e impugnar los saldos; firmar, girar, revalidar, endosar, depositar, cobrar, cancelar, retirar y protestar cheques; retirar talonarios de cheques y firmar los correspondientes recibos; y retirar cartolas y cheques protestados, cancelar cheques girados a la orden o nominativamente a la comunidad, endosar estos documentos, cobrar y percibir todo cuanto se adeude a la comunidad y otorgar los recibos pertinentes. Para girar de los respectivos cheques válidamente, será necesario que el Administrador firme en forma conjunta con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración señores Andrés Ergas Farago y Ariel Rappaport Leizerowicz; c) En general, realizar todos los actos y contratos para los

que se encuentran facultados según el Reglamento de Copropiedad del Edificio y por la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, los que se dan expresamente reproducidos en las materias concernientes a la administración del Edificio. **ARTÍCULO TRANSITORIO SEXTO: INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.**, estará exenta de las obligaciones establecidas en el artículo **décimo primero** de este Reglamento, en cuanto a la instalación y exhibición de letreros o avisos de cualquier orden en los jardines, fachadas, techumbres, pasillos interiores o cualquier otro lugar visibles desde el exterior, exención que se extenderá hasta que ésta haya vendido todos los departamentos, estacionamientos y bodegas del Edificio. La ubicación de éstos será determinada exclusivamente por INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., basado en criterios absolutamente comerciales conducentes a la venta total del Edificio. También podrá hacer uso de los estacionamientos de su propiedad para cerrarlos y utilizarlos como bodega hasta la venta de la última unidad. **ARTÍCULO TRANSITORIO SEPTIMO: INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.**, está autorizada para ocupar sin costo alguno para ella, los departamentos de su propiedad o en su defecto una de salas de estudio, y cualquiera de los estacionamientos de visita con el objeto de destinarlos a Sala de Venta de las unidades vendibles del Edificio y estacionamiento de clientes hasta la venta de la última unidad. **TITULO DÉCIMO PRIMERO:** Las partes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir del Conservador de Bienes Raíces



EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153
Fono: 26200410 – 6200409
Providencia
E-mail: pcretton@notaria-avello.cl

respectivo, las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes. Asimismo, la Inmobiliaria confiere mandato especial a los abogados don Cristian Matías Novoa Avaria y a don Matías Novoa Mendizábal, para que indistintamente uno cualquiera de ellos suscriba las escrituras complementarias que fuere menester, rectificando deslindes, descripciones, citas de títulos o escrituras, y en general para salvar, enmendar, suplir, corregir, o complementar la presente escritura y obtener su correcta inscripción en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda, de conformidad a lo prescrito en el artículo ochenta y dos del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.- La personería de don **ARIEL RAPPAPORT LEIZEROWICZ** y don **ANDRES ERGAS FARAGO**, para actuar en representación de **INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.**, consta de escritura pública de fecha cinco de Agosto de dos mil dieciséis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, la que no se inserta a pedido de los comparecientes y por ser conocida del Notario que autoriza.- En comprobante y previa y previa lectura firman los comparecientes.- Se da copia.- DOY FE:- 



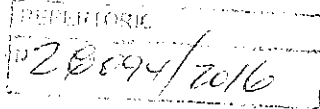
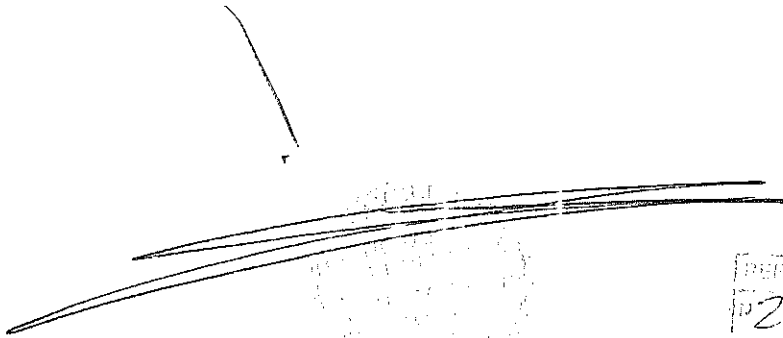
ANDRES ERGAS FARAGO

p.p. INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153
Fono: 26200410 – 6200409
Providencia
E-mail: pcretton@notaria-avello.cl


ARIEL RAFFAPORT LEIZEROWICZ

p.p. INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.





ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL

Santiago, 27 SEP 2016



EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153
Fono: 2441361 – Fax: 251 7200
Providencia
E-mail: pcretton@notaria-avello.cl

PCM

REPERTORIO N° 39896/2016

OTN°



MODIFICACION DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.

“INDEPENDENCIA PARK”

En Santiago de Chile a veintiuno de diciembre de dos mil dieciséis, ante mi MARGARITA MORENO ZAMORANO, Abogado, Notario Público Suplente del Titular de la Vigésima Séptima Notaria de Santiago, don Eduardo Avello Concha, según Decreto de La Ilustre Corte de Apelaciones de Santiago, protocolizado al final de los Registros del mes de noviembre del presente año, bajo el número cuatrocientos veinte con oficio en calle Orrego Luco número cero ciento cincuenta y tres, comuna de Providencia, comparecen: don **GUSTAVO LEON TORTORELLO**, chileno, casado, Ingeniero, cédula nacional de identidad número quince millones setenta y tres mil doscientos sesenta y ocho guion nueve, y don **ARIEL RAPPAPORT LEIZEROWICZ**,



EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153
Fono: 2441361 – Fax: 251 7200
Providencia
E-mail: pcretton@notaria-avello.cl

chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número diez millones setecientos ochenta y tres mil setecientos dos guion siete, ambos en representación, según se acreditará, de **INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.**, sociedad anónima cerrada del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones doscientos setenta y tres mil nueve guion K, todos con domicilio en Avenida Raúl Labbé número doce mil seiscientos trece, oficina quinientos cinco, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en adelante la “Inmobiliaria”; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen: **PRIMERO: ANTECEDENTES.** **Uno.uno.-** Por escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, con fecha veintiuno de Septiembre de dos mil dieciséis, bajo el repertorio número veintiocho mil noventa y cuatro/dos mil dieciséis e inscrito a fojas cuarenta y nueve mil nueve, número cincuenta y cuatro mil seiscientos ochenta y nueve del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil dieciséis, **INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.**, en su calidad de propietaria primer vendedora procedido a dictar el Reglamento de Copropiedad que regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de departamentos, estacionamientos, bodegas, y polígonos asignados en uso y goce exclusivo, en adelante el “Reglamento”, que componen el Condominio denominado “Independencia Park”, ubicado en calle Leonor Cepeda Número novecientos cincuenta y dos, Comuna de Independencia, en adelante el “Proyecto

Inmobiliario”, el “Condominio” o el “Edificio”. **Uno.dos.-** Se deja constancia que, a la fecha del presente instrumento, no está aún recepcionado municipalmente el Edificio, ni acogido a Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, así como tampoco se han enajenado sus unidades. **SEGUNDO:**

MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO. Dos.uno.- Por el presente instrumento, **INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.**, en su calidad de única propietaria, debidamente representada, viene en modificar y/o complementar el Reglamento en las siguientes materias: **dos.uno.uno.-** Se sustituye el **ARTÍCULO SEGUNDO** del Reglamento, y en las demás disposiciones a que se hace referencia al citado artículo, por el siguiente:

“SEGUNDO: ANTECEDENTES DEL EDIFICIO. En el inmueble antes singularizado, se encuentra aprobado un Permiso de Edificación mediante Resolución número cuatro de fecha dieciocho de febrero de dos mil catorce de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Independencia, reducido a escritura pública en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha con fecha diecisiete de marzo de dos mil catorce, conforme al cual la Inmobiliaria está construyendo a través de un tercero un Edificio compuesto de cuatrocientos cincuenta y ocho departamentos, ciento ochenta y ocho estacionamientos vehiculares, diez estacionamientos de visitas, ciento setenta y cinco bodegas, Polígono A, B, C, D, E, F, A, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento dieciocho; Polígono E, F, G, H, E, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento diecinueve; Polígono G, H, I, J, G, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento



veinte; Polígono L, Ñ, N, M, K, L, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veintiuno; Polígono N, Ñ, O, P, N, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veintidós; Polígono O, P, Q, R, O, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veintitrés; Polígono S, T, U, V, S, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veinticinco; Polígono U, V, W, X, U, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veintiséis; Polígono W, X, Y, Z, A uno, B uno, W, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número ciento veintisiete; Polígono Y uno, Z uno, A dos, B dos, C dos, D dos, E dos, F dos, G dos, H dos, I dos, J dos, K dos, L dos, Y uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos ocho; Polígono U uno, V uno, W uno, X uno, U uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos nueve; Polígono Q uno, R uno, S uno, T uno, Q uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos diecinueve; Polígono C uno, D uno, E uno, F uno, G uno, H uno, I uno, J uno, K uno, L uno, C uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos veintiséis; Polígono M uno, N uno, Ñ uno, O uno, P uno, Q uno, M uno, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número seiscientos veintidós; Polígono M dos, N dos, Ñ dos, O dos, P dos, Q dos, M dos, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número mil novecientos veintidós; Polígono R dos, S dos, T dos, U dos, R dos, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número mil novecientos dieciocho; Polígono V dos, W dos, X dos, Y dos, Z dos, B tres, V dos, se asigna en uso y goce exclusivo al



departamento número mil novecientos veinticinco; Polígono A tres, C tres, D tres, E tres, F tres , G tres, H tres , I tres, A tres, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número mil novecientos veintinueve; Polígono J tres, K tres, L tres, M tres, N tres, Ñ tres, J tres, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número mil novecientos doce; Polígono O tres, P tres, Q tres, R tres, S tres, T tres, U tres, V tres, W tres, X tres, Y tres, Z tres, A cuatro, B cuatro, C cuatro, D cuatro, O tres, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número dos mil ciento catorce; **Polígono X cuatro –Y cuatro – Z cuatro – A cinco– X cuatro, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento número mil ochocientos veintiséis, y Polígono M cuatro – N cuatro- Ñ cuatro - O cuatro –M cuatro, se asigna en uso y goce exclusivo a la Bodega número doscientos sesenta y ocho; en conformidad a los planos y especificaciones técnicas elaborados por los arquitectos señores MW Arquitectos Limitada, en adelante el condominio INDEPENDENCIA PARK”.**

Dos.uno.dos.- Se sustituye en el **ARTÍCULO TERCERO** del Reglamento, y en las demás disposiciones a que se hace referencia el citado artículo, el Anexo uno "Cuadro General de Porcentajes" del Reglamento, el cual queda sin efecto alguno, por un nuevo Anexo uno, también denominado "Cuadro General de Porcentajes", y el Anexo dos "Cuadro General de Porcentajes Para Gastos Comunes" del Reglamento, el cual queda sin efecto alguno, por un nuevo Anexo dos, también denominado "Cuadro General de Porcentajes Para Gastos Comunes" que se protocoliza al final de éste registro bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura. **TERCERO: VARIOS.** **Tres.uno.-**En todo



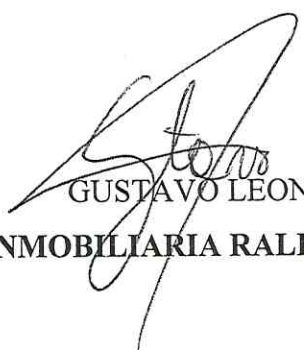
EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153
Fono: 2441361 – Fax: 251 7200
Providencia
E-mail: pcretton@notaria-avello.cl

lo no modificado por el presente instrumento, continúan plenamente vigentes las estipulaciones del Reglamento del cual el presente instrumento se entiende formar parte integrante para todos los efectos legales y contractuales.

Tres.dos.- Para todos los efectos legales derivados de la presente Modificación de Reglamento de Copropiedad, las partes fijan domicilio especial en la Comuna de Santiago. **Tres.tres.-** Las partes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo, las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes. **Tres.cuatro.-** La Inmobiliaria confiere mandato especial a los abogados Cristian Matías Novoa Avaria y a don Matías Novoa Mendizábal, para que actuando indistintamente uno cualquiera de ellos en nombre de la Inmobiliaria, rectifiquen, aclararen, modifiquen o complementen cualquier cláusula del presente instrumento, que se refiere a antecedentes o descripción del o los inmuebles objeto del mismo, que sea necesario, a fin de que aquel pueda ser inscrito en el competente registro. En el ejercicio del presente poder, los apoderados, actuando en la forma indicada, podrán hacer todas las declaraciones, solicitudes, presentaciones, minutas aclaratorias y firmar todos los instrumentos públicos y privados que sean necesarios para que quede definitivamente inscritas en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces competente. **PERSONERÍA.** La personería de don ARIEL RAPPAPORT LEIZEROWICZ y don GUSTAVO LEON TORTORELLO, para actuar en representación de INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., consta de escritura pública de fecha cinco de Agosto de dos mil dieciséis,

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PUBLICO
Orrego Luco 0153
Fono: 2441361 – Fax: 251 7200
Providencia
E-mail: pcretton@notaria-avello.cl

otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, que no se inserta a pedido de los comparecientes y por ser conocida del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se da copia. Doy Fe. 


GUSTAVO LEON TORTORELLO
p.p. INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.


ARIEL RAPPAPORT LEIZEROWICZ
p.p. INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.

REPERTORIO
N 39896/2006







ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL

Santiago, 24 ENE 2017



DIGITALIZADA

PEDRO RICARDO REVECO HORMAZABAL
NOTARIO PUBLICO



REP.

REPERTORIO Nro. 3.057

A.O.R/

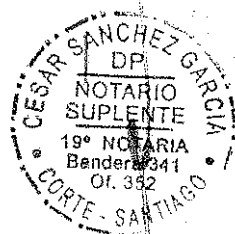
Ot410997



MODIFICACION Y RECTIFICACION DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.

"INDEPENDENCIA PARK"



EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a diez de Febrero de dos mil diecisiete ante mí, CESAR RICARDO SANCHEZ GARCIA, chileno, divorciado, abogado, cedula nacional de identidad número doce millones trece mil doscientos dieciséis guion cuatro, Notario Suplente del Titular de la Décimo Novena Notaría de Santiago, don PEDRO RICARDO REVECO HORMAZABAL, con Oficio en calle Bandera número trescientos cuarenta y uno, Oficina trescientos cincuenta y dos, COMPARECEN, don ANDRÉS CIRILO TUESTA ROA, chileno, casado, ingeniero constructor, cédula nacional de identidad número catorce millones quinientos doce mil seiscientos ochenta y cuatro guion tres, y don ANDRES RONNIE KUPPERMANN KRIEGER, chileno, casado, Ingeniero Comercial, cédula nacional de identidad número trece millones cuatrocientos setenta y cuatro mil ciento cuarenta y tres guion cero, ambos en representación, según se acreditará, de INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., sociedad anónima cerrada del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones doscientos setenta y tres mil nueve guion K, todos con domicilio en Avenida Raúl Labbé número doce mil seiscientos trece, oficina quinientos cinco, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en adelante la

"Inmobiliaria"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen. PRIMERO. ANTECEDENTES.-

Uno.uno. Por escritura pública otorgada en la Notaria de Santiago de don Eduardo Avello Concha, con fecha veintiuno de Septiembre de dos mil dieciséis, bajo el repertorio número veintiocho mil noventa y cuatro / dos mil dieciséis, e inscrito a fojas cuarenta y nueve mil nueve, número cincuenta y cuatro mil seiscientos ochenta y nueve del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil dieciséis, INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., en su calidad de propietaria primer vendedora

procedido a dictar el Reglamento de Copropiedad que regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de departamentos, estacionamientos, bodegas, y polígonos asignados en uso y goce exclusivo, en adelante el "Reglamento", que componen el Condominio denominado "Independencia Park", ubicado en calle Leonor Cepeda Número novecientos cincuenta y dos, Comuna de Independencia, en adelante el "Proyecto Inmobiliario", el "Condominio" o el "Edificio". uno punto dos . El Reglamento fue

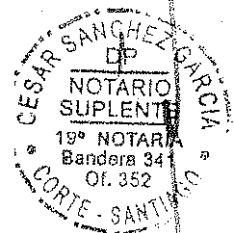
modificado mediante escritura pública de fecha veintiuno de Diciembre de dos mil dieciséis, otorgada en la Notaria de Santiago de don Eduardo Avello Concha, Repertorio número treinta y nueve mil ochocientos noventa y seis / dos mil dieciséis, anotada al margen de la inscripción citada en número precedente. uno punto tres . Se deja constancia que, a la fecha del

presente instrumento, no está aún recepcionado municipalmente el Edificio, ni acogido a Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, así como tampoco se han enajenado sus unidades. SEGUNDO. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO.-

dos punto uno . Por el presente instrumento, INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., en su calidad de única propietaria del Edificio, debidamente representada, viene en modificar y/o complementar el Reglamento en las siguientes materias, dos punto uno punto uno . Se sustituye el ARTÍCULO QUINTO del Reglamento, por el siguiente.



"ARTÍCULO QUINTO. El propietario de un departamento, bodega o estacionamiento que ceda el uso y goce de éste a título gratuito u oneroso, responderá solidariamente con el respectivo usuario del cumplimiento de las obligaciones con motivo de la aplicación de este Reglamento. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios deberán establecer en los respectivos contratos de arrendamiento o cesión de uso de las unidades, la obligación del arrendatario o usuario de respetar y sujetarse a las disposiciones de este Reglamento, así como el término anticipado del mismo por incumplimiento del arrendatario o usuario a sus disposiciones". **dos punto uno punto dos** . Se sustituye el número siete punto uno . del ARTÍCULO SEPTIMO del Reglamento, por el siguiente. "ARTÍCULO SÉPTIMO. Siete.Uno.- NORMAS ESPECIALES SOBRE EL USO DE ASCENSORES. Los propietarios y ocupantes a cualquier título de los departamentos, bodegas y estacionamientos, y las personas que visiten el Edificio utilizarán los ascensores bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo los copropietarios ni los administradores responsabilidad de ninguna naturaleza. En todo caso, el uso de los ascensores queda sujeto a las siguientes limitaciones. a) Queda prohibido utilizar los ascensores para el transporte de animales, paquetes voluminosos, muebles, etc. Tales especies, si no son de riesgo y no superan la capacidad de los ascensores, podrán ser transportadas por el ascensor que al efecto determine el Comité de Administración, previa autorización de la Administración, e instalación de elementos protectores, y en los horarios que ésta determine, mediante una circular que estará a disposición de los copropietarios, en la conserjería del Edificio. En todo caso, el usuario del ascensor según lo antes indicado será responsable de todos los daños que pueda causar tanto interior y exteriormente como en sus mecanismos de funcionamiento. Si se trata de bienes que puedan dañar los ascensores o exceder su capacidad, éstos deberán ser transportados por las escaleras; b) Queda estrictamente prohibido fumar en los ascensores; c) Los menores de ocho años deberán



utilizar siempre los ascensores en compañía de un adulto; d) No podrá excederse del número de pasajeros ni del peso máximo según las especificaciones y la señalética respectiva al interior del ascensor; e) La mantención de los ascensores debe realizarse directamente con el fabricante o con un servicio autorizado por éste para mantener la garantía de los equipos". **dos punto uno punto tres** . Se agrega el siguiente número diecinueve al ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO del Reglamento. "Diecinueve. Habitar los departamentos por un número de persona superior a la capacidad de diseño y de las instalaciones los departamentos y de los bienes comunes. Para estos efectos se considera un máximo de dos personas por cada dormitorio que tenga el departamento". **dos punto uno punto cuatro** . Se sustituye el ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO del Reglamento, por el siguiente. "ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO. Todo propietario queda obligado a comunicar al Administrador del Edificio cualquier transferencia de dominio que realizare, indicando el nombre, apellido, domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciere, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan a lo transferido. Al dar esta comunicación, el propietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del administrador del Edificio. Para los efectos de que el administrador del Edificio tenga conocimiento de las transferencias de dominio que se realizaren en el Edificio, tendrá la facultad de no permitir la ocupación de los departamentos, estacionamientos, bodegas por una nueva persona mientras no se acredite documentalmente por el interesado que cuenta, para dicha ocupación, con la autorización del actual dueño, que aparezca como tal en el Registro de Copropietarios que llevará la administración, y acredite encontrarse al día y debidamente pagados todos los gastos comunes ordinarios y extraordinarios". **dos punto uno punto cinco** . Se sustituye el ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO del Reglamento, por el siguiente. "ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Ningún propietario podrá dar en

PEDRO RICARDO REVECO HORMAZABAL
NOTARIO PUBLICO



arrendamiento o ceder el uso y goce de su departamento, sin previa comunicación al Comité de Administración y a la administración dada con la debida anticipación, proporcionando todos los datos completos del futuro ocupante del departamento, tales como nombre, profesión u oficio, y cédula nacional de identidad, quien además deberá cumplir con requisitos mínimos de solvencia, cultura y honestidad. Las infracciones legales o reglamentarias que cometa el arrendatario en forma grave y/o reiterada, facultará al Comité de Administración para exigir al propietario del departamento que ponga término de inmediato al contrato de arrendamiento, y para adoptar las demás medidas conducentes a ese objetivo. El Comité calificará con absoluta libertad la naturaleza o gravedad de las infracciones. En los casos de cambio de usuario de los departamentos, el propietario comunicará oportunamente al administrador la fecha de dicho cambio, y depositará en poder de éste en calidad de garantía, la suma de dinero que el Comité de Administración hubiese fijado para atender la reparación de los daños que pudiesen causar los traslados de mobiliarios". **dos punto uno punto seis**. Se sustituye el ARTÍCULO TRANSITORIO SÉPTIMO del Reglamento, por el siguiente: "ARTÍCULO TRANSITORIO SÉPTIMO. INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A. está autorizada para ocupar sin costo alguno para ella, los departamentos de su propiedad, así como también una de las salas de estudio del Edificio, y cualquiera de los estacionamientos de visitas, con el objeto de destinarlos a Sala de Venta de las unidades vendibles del Edificio y estacionamiento de clientes hasta la venta de la última unidad". **TERCERO, tres punto uno** .- Por el presente instrumento, INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., en su calidad de única propietaria del Edificio, debidamente representada, viene en rectificar el Reglamento en la siguiente materia: **tres punto uno punto uno** .- Se rectifica la cláusula segunda del Reglamento, en donde dice "ciento ochenta y ocho estacionamientos vehiculares, diez estacionamientos de visita", debe decir, "ciento setenta y cinco estacionamientos vehiculares



y diez estacionamientos de visita". CUARTO. VARIOS.- cuatro punto uno . En todo lo no modificado por el presente instrumento, continúan plenamente vigentes las estipulaciones del Reglamento, del cual el presente instrumento se entiende formar parte integrante para todos los efectos legales y contractuales. cuatro punto dos . Para todos los efectos legales derivados de la presente Modificación de Reglamento de Copropiedad, las partes fijan domicilio especial en la Comuna de Santiago. cuatro punto tres . Las partes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo, las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes. cuatro punto cuatro . La Inmobiliaria confiere mandato especial a los abogados Cristian Matías Novoa Avaria, Matías Novoa Mendizábal, y a doña Dafne Orit Kohen Frias, para que actuando indistintamente uno cualquiera de ellos en nombre de la Inmobiliaria, rectifiquen, aclararen, modifiquen o complementen cualquier cláusula del presente instrumento, que se refiere a antecedentes o descripción del o los inmuebles objeto del mismo, que sea necesario, a fin de que aquel pueda ser inscrito en el competente registro. En el ejercicio del presente poder, los apoderados, actuando en la forma indicada, podrán hacer todas las declaraciones, solicitudes, presentaciones, minutas aclaratorias y firmar todos los instrumentos públicos y privados que sean necesarios para que quede definitivamente inscritas en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces competente. PERSONERÍA. La personería de don ANDRÉS CIRILO TUESTA ROA y don ANDRES RONNIE KUPPERMANN KRIEGER, para actuar en representación de INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A., consta de escritura pública de fecha cero tres de Enero de dos mil diecisiete, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, la que no se inserta a solicitud de los comparecientes y por ser conocida del Notario que autoriza.. Minuta redactada por los abogados de Inmobiliaria Ralei Independencia S.A.- En comprobante y previa lectura, los

PEDRO RICARDO REVECO HORMAZABAL
NOTARIO PUBLICO



comparecientes se ratifican y firman con el Notario que autoriza, quien certifica que la presente escritura queda incorporada al Repertorio de Instrumentos Públicos del oficio bajo el número Tres mil cincuenta y siete. Se da copia. doy fe.-



ANDRÉS CIRILO TUESTA ROA

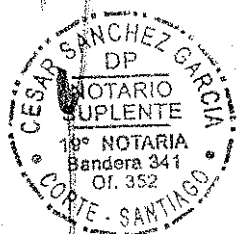
14.512.684-3



ANDRÉS RONNIE KUPPERMANN KRIEGER

13.474.143-0

Ambos en representación de. INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A



FIRMO Y SELLO LA PRESENTE COPIA QUE
ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL
SANTIAGO.



3 FEB 2017

