

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

PCM REPERTORIO N° 5958-2017

Prot 390-A

OT N°1071735

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

“EDIFICIO ÑUÑO A METROPARQUE II”



EN SANTIAGO DE CHILE, a veinte de Febrero de dos mil diecisiete , ante mí, MARGARITA MORENO ZAMORANO, Abogado, Notario Público Suplente del Titular de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, según Decreto Judicial de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, protocolizado al final de los Registros del mes de Enero del presente años, bajo el número setecientos ochenta y nueve, con oficio en calle Orrego Luco número cero ciento cincuenta y tres, comuna de Providencia, Santiago, comparece: **INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II S.A.**, sociedad anónima cerrada del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos noventa mil novecientos noventa y cinco guión seis, 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,



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

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 Metroparque II S.A., es dueña del lote de terreno del plano de fusión de los lotes números cero uno y cero dos de la subdivisión de la propiedad ubicada en calle San Eugenio número mil cuatrocientos uno, Lote E, del Plano de Loteo del Lote número uno, denominado Estación Santa Elena o Estación Maule, Comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, noventa y siete metros sesenta y seis centímetros, con lote "F", letra B-M del plano de subdivisión; SUR, en noventa y siete metros sesenta y seis centímetros con letra "B", letras C-L del plano de fusión; ORIENTE, en treinta y tres metros veinticinco centímetros con calle San Eugenio, letras B-C del plano de fusión; PONIENTE, en treinta y tres metros veinticinco centímetros con Ferrocarril de Circulación, letra L-M del plano de fusión.

Uno.dos.- Lo adquirió por compra a la sociedad Ralei Capital S.A., según consta de escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, con fecha once de febrero de dos mil quince, y rectificadas mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie con fecha veintiséis de marzo de dos mil quince, e inscrita a fojas treinta mil setecientos sesenta y siete, número cuarenta y cinco mil quinientos treinta, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año

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

dos mil quince. **SEGUNDO: ANTECEDENTES DEL EDIFICIO. Dos. uno.**- En el inmueble antes singularizado, se encuentra aprobado un Permiso de Edificación mediante Resolución Número doscientos dos/ dos mil quince de fecha veintiséis de junio de dos mil quince, de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Ñuñoa, reducida a escritura pública otorgada en la Notaria de Santiago de don Pedro Ricardo Reveco Hormazabal, con fecha veintisiete de Enero de dos mil diecisiete, conforme al cual la Inmobiliaria está construyendo a través de un tercero un edificio compuesto de doscientos cinco departamentos, cuatro Locales Comerciales, doscientos cuatro estacionamientos vendibles, treinta estacionamientos de visitas, cuatro estacionamientos de uso y goce exclusivo número cero tres, Uno A, Dos A, Tres A ubicados en el primer piso que se asignaran a los locales comerciales al momento de la venta de éstos y ciento ochenta y cuatro bodegas; en adelante el "EDIFICIO ÑUÑOA METROPARQUE II". **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 METROPARQUE II 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, bodegas, estacionamientos, locales comerciales, y consecencialmente, la proporción en que cada uno de ellos les



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

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 mismo número de repertorio de la presente escritura, 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: TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES ARTÍCULO PRIMERO:** El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones de los propietarios de los departamentos, bodegas, estacionamientos, y locales comerciales que componen el Edificio ubicado en calle San Eugenio número mil cuatrocientos uno, comuna de Ñuñoa 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, locales comerciales, estacionamientos o bodegas, o que posea cuotas o derechos en ellos; b) A quien el propietario de un departamento, local comercial, 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.

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

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 proyecto que comprende el Edificio singularizado en la cláusula segunda anterior, está compuesto por doscientos cinco departamentos, cuatro Locales Comerciales, doscientos cuatro estacionamientos vendibles, treinta estacionamientos de visitas, cuatro estacionamientos de uso y goce exclusivo número cero tres, Uno A, Dos A, Tres A ubicados en el primer piso que se asignaran a los locales comerciales al momento de la venta de éstos y ciento ochenta y cuatro bodegas. 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 Edificio Metroparque II "**, que se protocoliza al final de éste registro bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura . 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**



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

de Porcentajes", antes mencionado. Los titulares de derechos de uso y goce exclusivo de estacionamientos tendrán las mismas responsabilidades y deberán concurrir a los gastos comunes del Edificio. **ARTÍCULO CUARTO:** Los copropietarios de un mismo departamento, local comercial, bodega o estacionamiento o 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, local comercial, 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.- **ARTÍCULO SEXTO:** Los muros divisorios de los departamentos, locales comerciales, 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

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

encuentra el tablero eléctrico. En general, la perforación de tabiques interiores de departamentos y locales deberá ceñirse de acuerdo al manual de uso y que se establece en el denominado "**Manual de Uso, Características y Recomendaciones para los departamentos, locales comerciales, estacionamientos y bodegas del Edificio Ñuñoa Metroparque II**", que se entregará a los copropietarios al momento de celebrar los respectivos contratos de compraventa. **ARTÍCULO SEPTIMO: Siete.uno. NORMAS ESPECIALES SOBRE EL USO DE ASCENSORES.** Los propietarios y ocupantes a cualquier título de los departamentos, locales comerciales, 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



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

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. **Siete.dos. USO DE LOS ESTACIONAMIENTO 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.cuatro. 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



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

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 Ñuñoa que estuviere de turno el día en que se concurre ante él. **TITULO SEGUNDO: EXTENSION 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, local comercial, estacionamiento o bodega. En consecuencia, y sin que esta numeración sea taxativa, de esta especie son: el terreno ocupado por el Edificio, la sala de juegos infantiles, Salón Pool Bar y Kitchenette, sala multiuso, gimnasio, quinchos, piscina y los baños de ésta, estacionamientos para bicicletas con bicicletas de libre uso para propietarios o usuarios, juegos infantiles exteriores, 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, 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, local 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:** Los puntos 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



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

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 LA SALA MULTIUSO, SALON POOL BAR, QUINCHOS, GIMNASIO, PISCINA, BICICLETAS Y SALA DE JUEGOS INFANTILES.** La sala multiuso y salón pool bar , quinchos, gimnasio, piscina, bicicletas y sala de juegos infantiles, son del uso y goce exclusivo de los residentes de los departamentos habitacionales del Edificio. **diez.uno.uno. SALA MULTIUSO Y SALON POOL BAR.** 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 y salón pool bar por cada evento. Para hacer uso de la sala multiuso y salón pool bar , 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, 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 multiuso o salón pool bar, pasarán a integrar el Fondo de Reserva. El residente que haya hecho la reserva de la sala multiuso y salón pool bar será responsable de todos los daños o perjuicios que pueda provocarse por el uso de la misma. El uso de la sala multiuso y salón pool bar 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 según lo establecido en el artículo trigésimo séptimo, trigésimo octavo y trigésimo noveno del presente Reglamento. **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. Los fondos reunidos



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

por concepto de tarifa de uso de 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 según lo establecido en el artículo trigésimo séptimo, trigésimo octavo y trigésimo noveno del presente Reglamento.

diez.uno.tres. GIMNASIO. El uso y goce del gimnasio, 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. El gimnasio estará abierto a los residentes a las siete hrs. A.M. y se cerrará a las veintitrés hrs. P.M. Se prohíbe terminantemente ingerir alimentos o cualquier tipo de bebida alcohólica dentro del gimnasio. Se prohíbe el uso del gimnasio a niños menores de doce años. Los niños que quieran hacer uso del gimnasio deberán estar acompañados de un adulto responsable. Además de los aspectos señalados en este reglamento, el uso del gimnasio podrá ser regulado por las normas que al efecto establezca el Comité de Administración, quién podrá imponer multas en beneficio de la Comunidad según lo establecido en el artículo trigésimo séptimo, trigésimo octavo, y trigésimo noveno del presente Reglamento. **Diez.uno.cuatro.**

PISCINA. Corresponderá exclusivamente a los residentes habitacionales del Edificio el uso y goce de la piscina. Cada propietario podrá tener un

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

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 hrs. A.M. y se cerrará a las veinte hrs. 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 según lo establecido en el artículo trigésimo séptimo, trigésimo octavo y trigésimo noveno del presente Reglamento. 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 uno hora de anticipación con el administrador, debiendo pagar previamente la tarifa que se haya



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

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 dos 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. 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 según lo establecido en el artículo trigésimo séptimo, trigésimo octavo y trigésimo noveno del presente Reglamento. **Diez.dos. Seis. SALA DE JUEGOS INFANTILES:** 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 juegos para niños por cada evento. Para hacer uso de la sala de juegos infantiles

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

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 **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 sala de juegos para niños pasarán a integrar el Fondo de Reserva. El residente que haya hecho la reserva de la sala de juegos infantiles será responsable de todos los daños o perjuicios que pueda provocarse por el uso de la misma. El horario para usar la sala de juegos para niños como guardería o esparcimiento será de lunes a domingo de nueve am hasta las diecinueve pm. El uso de la sala de juegos infantiles 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. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO:** Todo propietario y ocupante usará su departamento, local comercial, 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



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

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, locales comerciales, 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

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

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 en los balcones de los departamentos, sin importar el sistema que se utilice - parrillas eléctricas, a gas, etcétera- a menos que el comité de administración determine lo contrario. **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



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

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 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 respetare las condiciones que hubiesen determinado su otorgamiento. Sólo los locales comerciales del Edificio Ñuñoa Metroparque II, están autorizados para exhibir letreros publicitarios, respetando estrictamente las siguientes condiciones: -Tipo de Letrero: caja retro-iluminada. Dimensiones: setenta cm de alto por los centímetros que resulten según el ancho del frente del respectivo local y quince cm de fondo. -Ubicación: al exterior del local, adosada sobre el vigón falso que esconde la cortina metálica, inmediatamente a continuación del fondo de losa. - Conexión eléctrica: a arranque ubicado en el vigón de la cortina metálica. **Diez:** Ingresar al

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

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 primer piso del 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



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

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. **Diecisiete:** 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 de las multas establecidas en el artículo trigésimo séptimo, trigésimo octavo y trigésimo noveno de este Reglamento. **Diecinueve:** Habitar los departamentos por un número de persona superior a la capacidad de

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

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. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Los copropietarios de los departamentos, locales comerciales, 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. Los propietarios o usuarios de locales comerciales usarán los mismos en forma ordenada y tranquila y sin alterar la comodidad del resto de los habitantes del Edificio. Por consiguiente, queda terminantemente prohibido destinar los locales en todo o en parte a otros fines que aquellos que sean adecuados a la naturaleza y dignidad del Edificio. 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 horario de funcionamiento de los locales será desde las ocho treinta am hasta las veintitrés horas los días de semana y hasta las



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

veinticuatro horas los viernes y sábado y víspera de festivos. El Comité de Administración podrá efectuar modificaciones y ajustes a estos horarios. La instalación de letreros en los locales comerciales, se establece en el **Anexo número tres "Planos de ubicación y diseño de Letreros Locales Comerciales"** que se protocoliza al final de éste registro bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura. Los propietarios o usuarios de los locales comerciales no podrán colocar hacia el exterior del Edificio cortinas, persianas, telones de calidad, color o diseño distintos de los que se hubiesen autorizado para todos los locales ni tampoco imágenes que atenten contra la estética del Edificio o contra las buenas costumbres. Queda igualmente prohibido en los locales comerciales la instalación o uso de talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, bares, cantinas, clubes, centros de diversión, night clubs, cabarets, cafés con piernas, sauna, motel, hotel, Apart Hotel, prostíbulo, dependencias para ejercer el comercio sexual, casa de masajes, veterinarias, carnicerías y funerarias.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Cada propietario podrá hacer en el interior de su respectivo departamento y local comercial 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, 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

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

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, en especial calefontes. 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 Eduardo Waissbluth Russo. 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.



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

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, locales comerciales, 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, locales comerciales, 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.- **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** Ningún propietario podrá dar en arrendamiento o ceder

el uso y goce de su departamento o local comercial, 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 o local comercial, 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 o local comercial 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: Polígono a, b, c, d, e, f, g, a, se asigna en uso y goce exclusivo al departamento doscientos siete del segundo piso; polígono d, h, i, e, d se asigna en uso y goce exclusivo al departamento doscientos seis; polígono r, s, t, v, r se



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

asigna en uso y goce exclusivo al departamento novecientos diecisiete del noveno piso; polígono w, x, y, z, a uno, b uno, w se asigna en uso y goce exclusivo a departamento novecientos diecisiete del noveno piso; polígono j, k, l, m, j se asigna en uso y goce exclusivo al departamento novecientos siete del noveno piso; polígono n, o, p, q, n se asigna en uso y goce exclusivo al departamento novecientos siete del noveno piso; polígono c uno, d uno, e uno, f uno, g uno, h uno, i uno, j uno, k uno, l uno, m uno, n uno, o uno, c uno se asigna en uso y goce exclusivo al departamento mil cinco del décimo piso; polígono p uno, q uno, r uno, s uno, t uno, u uno, v uno, w uno, x uno, y uno, z uno, a dos, b dos, p dos se asigna en uso y goce exclusivo al departamento mil diecinueve del décimo piso. **Diecisiete.dos.** Se asignarán por la Inmobiliaria como estacionamientos de uso y goce exclusivo los estacionamientos Número cero tres, uno A, dos A, tres A ubicados en el primer piso a los locales comerciales al momento de la venta de éstos. **TITULO CUARTO: DE LAS EXPENSAS O GASTOS COMUNES ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** El mantenimiento y reparación de cada departamento, local comercial, 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, agua caliente, agua potable y alcantarillado, hasta los

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

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 y locales comerciales 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 y local comercial en caso de reparaciones en departamentos o locales comerciales 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



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

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, máquinas mayores, carros, computadores, etcétera; h) Los uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, parkas, botas, etcétera; las ampollitas, 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, 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 Ñuñoa Metroparque II, 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 Ñuñoa Metroparque II tiene su cuenta. **TRES:** Transferir electrónicamente a la cuenta corriente del Edificio Ñuñoa Metroparque II. Si opta por esta opción debe acreditar en conserjería el traspaso respectivo. **CUATRO:** A través de tarjeta de crédito. Para cualquiera de las cuatro alternativas la administración debe entregar un documento que acredita el pago



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

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, local comercial, 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 o local comercial 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

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

la puesta en marcha de la administración, por una suma en moneda de curso legal equivalente a setecientas 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 diez 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. **d) Del "Fondo de Garantía"**. El Administrador del Edificio o, a falta de este, el Comité de Administración, deberá crear y mantener un FONDO DE GARANTIA, cuyo objeto será garantizar las obligaciones que a cada uno de los copropietarios les impone el presente Reglamento, en cuanto a la concurrencia de gastos comunes y servicios especiales, y podrá ser empleado por el Administrador para cubrir los gastos que correspondan al respectivo copropietario, sin perjuicio de la obligación de este de reintegrar esta suma, de inmediato, a fin de que la cantidad antes



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

entregada este siempre a disposición de la administración. Este Fondo se formará mediante un depósito original que deberá hacer, por una sola vez, todo propietario de departamento, local comercial, bodega, y estacionamiento del Edificio, dentro de los cinco primeros días del sexto mes de adquirido el dominio del departamento, bodega y estacionamiento, cuyo monto será el equivalente a dos veces el promedio de la contribución por concepto de gastos o expensas comunes que le hubiere correspondido durante los tres meses inmediatamente anteriores. El Administrador deberá exigir periódicamente a los propietarios que se renueve o complete la garantía respectiva cuando se haya hecho uso de ella, en todo o en parte. Habiéndose imputado por el Administrador el aporte al Fondo de Garantía de un propietario, para cubrir gastos o expensas comunes adeudadas, el propietario deberá reponer o completar el referido aporte, dentro de los cinco días siguientes a aquel en que sea requerido por escrito por el Administrador. Vencido dicho término, sin que el propietario haya hecho el pago respectivo, el propietario deberá pagar la suma que corresponda, más el interés anual máximo que se permita estipular para operaciones de crédito de dinero no reajustables, sin perjuicio de las acciones que para el caso establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. El Comité de Administración revisará anualmente la composición y monto de estos Fondos, y podrá acordar aumentar el porcentaje o valor de los depósitos establecidos precedentemente. Para todos los efectos legales, el primer depósito,

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

como su reajuste o incrementos, serán considerados como expensas comunes, pudiendo ser cobrados ejecutivamente conforme a lo establecido en los artículos pertinentes del presente reglamento. Al verificarse una transferencia, el nuevo propietario del departamento, local comercial, bodega y estacionamiento deberá depositar en la administración, una suma igual a la que estaba obligado el propietario anterior por concepto de Fondo de Garantía. El Administrador reembolsará el aporte de un propietario por concepto de Fondo de Garantía, 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 de Garantía, el Administrador podrá retener el depósito del antiguo propietario en tanto no se entere el aporte del nuevo propietario. En tanto no se produzca la enajenación, por parte de INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II S.A., de una unidad cualquiera del Edificio, ésta no deberá concurrir a formar el Fondo de Garantía que se establece en este artículo, por dichas unidades. **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



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

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 y salón pool bar, gimnasio, bicicletas, sala de juegos infantiles, quinchos, 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 jurídico. 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

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

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



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

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 SEPTIMO: 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



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

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. Once La decisión de cambio de la empresa que suministre gas, sólo podrá adoptarse por los propietarios de los locales que cuenten con el suministro de gas, para ello no deberá contar con la autorización de la asamblea. Tal determinación deberá previamente ser puesta en conocimiento de Metrogas, empresa que mantendrá siempre la primera opción para continuar prestando el referido servicio, siempre y cuando las condiciones bajo las cuales continuara prestando tal servicio, fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciere un tercero. Doce. Delegación de facultades al Comité de Administración. Trece. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. Catorce. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos. 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

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

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



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

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

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

segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, 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. 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 de la unanimidad de los copropietarios y para adoptar acuerdos del voto favorable de la unanimidad de los asistentes. 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, cuatro, cinco, seis, nueve, doce y trece del artículo vigésimo séptimo deberá concurrir un Notario Público, quien deberá certificar el acta respectiva y dejar constancia de los quórum obtenidos. Si la naturaleza del acuerdo lo requiere al acta deberá reducirse a escritura pública. Todo lo cual se entiende sin



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

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**

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

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,



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

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

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

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 SEPTIMO:** 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



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

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 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 Reglamento sólo producirá efecto desde que 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

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

Reglamento. En relación con otras materias, las modificaciones podrán ser libremente acordadas por la Inmobiliaria 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



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

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 primero 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

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

interior de la unidad. Los gastos que se origine serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido. **TÍTULO DÉCIMO: DISPOSICIONES TRANSITORIAS: ARTÍCULO TRANSITORIO PRIMERO:** El único dueño del Edificio Ñuñoa Metroparque II de calle San Eugenio número mil cuatrocientos uno que se refiere este reglamento es, en la actualidad, **INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II S.A.**, aunque parte de los departamentos, locales comerciales, estacionamientos y bodegas del edificio se encuentran prometidos en venta a terceros. Desde el momento de la entrega material del departamento, local comercial, estacionamiento y/o bodega, o desde la firma de la escritura de compraventa definitiva, cualquier de cuyos hechos ocurra primero a los respectivos prometientes 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 INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II S.A., para el uso de los espacios comunes del Edificio, durará hasta la venta del último departamento, local comercial, 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



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

aludidos serán de cargo exclusivo y total del respectivo propietario o prometiente comprador. **ARTÍCULO TRANSITORIO TERCERO:** El presente reglamento, sólo podrá ser modificado una vez inscritas las escrituras de compraventa que representen a lo menos un setenta y cinco por ciento de las unidades que forman parte del Edificio. Lo anterior no se aplica a la Inmobiliaria conforme a lo señalado en el artículo cuadragésimo primero de éste Reglamento. **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 **Andrés Moreno Rojo, Andrés Ergas Farago y Andrés Tuesta Roa**, 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 Ñuñoa Metroparque II 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

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

técnicos, celebrar convenios; b) abrir, cerrar y mantener un 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 que 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 Andrés Moreno Rojo; 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:** La **INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II S.A.** estará exenta de las obligaciones establecidas en los **artículos décimo y 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, locales comerciales, estacionamientos y bodegas del edificio. La



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

ubicación de éstos será determinada exclusivamente por la INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II 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:** La INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II S.A. está autorizada para ocupar sin costo alguno para ella, los departamentos de su propiedad, así como también sus locales y cualquiera de los estacionamientos de uso y goce exclusivos asignados a los locales 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 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**

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

RAPPAPORT LEIZEROWICZ y don **ANDRES ERGAS FARAGO** para representar a **INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II S.A.**, consta de Escritura Pública de fecha dieciséis de Septiembre de dos mil quince, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, que no se inserta a pedido de los compareciente y por ser conocida del Notario que autoriza.- En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.- Se da copia.-
DOY FE:- 



INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE IIS.A.

p.p. **ARIEL RAPPAPORT LEIZEROWICZ**

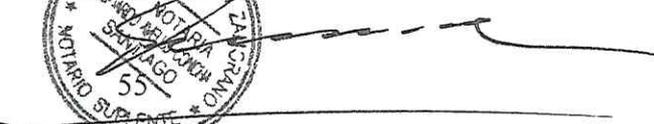


INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE IIS.A.

p.p. **ANDRES ERGAS FARAGO**

REPERTORIC
N° 5958/2017





EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
NOTARIA N° 27
SANTIAGO

ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE ORIGINAL

Santiago. 23 FEB 2017

