

N° 2005

C.24363
Reglamento de
copropiedad
anotado en el
Repertorio con
el N°6162
CV.ER.GB.

7 **INMOBILIARIA CIUDAD DEL NIÑO S.A., R.U.T.**

8 76.025.354-5, representada por don Carlos

9 Patricio Muller Molina, ingeniero civil,

10 y por don Alberto Gigli Goycolea, ingenie-

11 ro civil, todos domiciliados en Avenida

12 Las Condes número once mil trescientos

13 ochenta, oficina número treinta y cuatro,

14 comuna de Vitacura, es dueña del Lote Uno

15 A, ubicado en Avenida Centenario mil, co-

16 muna de San Miguel, conformado por el

17 Polígono A.M.J.I.H.G.A, y que según el

18 plano de fusión y subdivisión archivado

19 bajo el número siete mil ochocientos se-

20 tenta y cuatro-A, tiene los siguientes

21 deslindes: AL NORTE, tramo AM en ciento

22 veintitrés coma cero cinco metros, con

23 parte que correspondió a don Luis Casti-

24 llo, hoy con calle Tannenbaum, otros pro-

25 pietarios de por medio; AL SUR, en línea

26 curva, tramo HI en treinta y dos coma once

27 metros, y tramo IJ en noventa y cinco coma

28 sesenta y siete metros, con resto lote Uno

29 del plano de subdivisión; AL ORIENTE, en

30

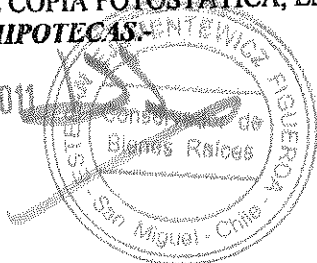
tramo JM en ciento setenta y cinco coma
veintiún metros con lote Uno B del plano
de subdivisión; y AL PONIENTE, en tramo GA
en ciento noventa coma noventa y tres me-
tros, con propiedad de don José Bobadilla
y camino público de San Diego, hoy otros
propietarios.- El título está inscrito a
fs.11834 N°11290 del año 2008.- En dicha
propiedad se está construyendo un condomi-
nio habitacional compuesto de cinco edifi-
cios de catorce pisos cada uno, áreas ver-
des, espacios de circulación e instalacio-
nes comunes como piscinas y otras varias.-
En la primera etapa se construirá el edi-
ficio denominado "EDIFICIO A", ubicado al
SUR-Poniente del terreno, acogidos a las
disposiciones del DFL número dos y a la
Ley 19.537 (diecinueve mil quinientos
treinta y siete); cuyos adquirentes de-
berán regirse por el Reglamento de Co -
Propiedad que consta en la escritura otor-
gada en la Notaria de Santiago, de don
Eduardo Avello Concha, el seis de abril
del año dos mil once, Repertorio N°6680-
2011.- Requirente: Gonzalo Gutiérrez.- San
Miguel, a diecinueve de abril del año dos
mil once.

Fs.5918
vta

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

SAN MIGUEL
Drs. \$2.300

19 ABR. 2011

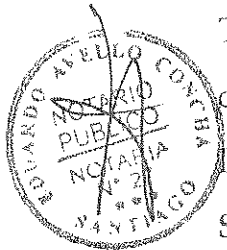
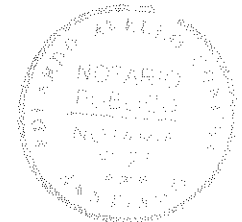


EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

REPERTORIO: 6680 -2011.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO PARQUE CIUDAD DEL NIÑO

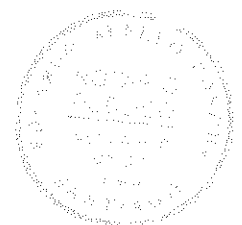
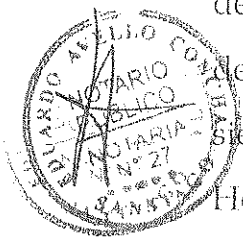


En Santiago de Chile, a seis de Abril de dos mil once, ante mí, **EDUARDO AVELLO CONCHA**, Abogado, Notario Público, Titular de la Vigésima Séptima Notaría de Santiago, con oficio en calle Orrego Luco cero ciento cincuenta y tres, comuna de Providencia, comparecen: **INMOBILIARIA CIUDAD DEL NIÑO S.A.**, empresa del giro de su denominación Rol Unico Tributario número setenta y seis millones veinticinco mil trescientos cincuenta y cuatro guión cinco, representada, según se acreditará por don **Carlos Patricio Muller Molina**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula de identidad número siete millones doscientos cincuenta y nueve mil trescientos noventa y cinco guión dos, y don **Alberto Gigli Goycoolea**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número siete millones seiscientos diecisiete mil cuatrocientos veintisiete guión k todos domiciliados Avenida Las Condes número once mil trescientos ochenta, oficina número treinta y cuatro, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas

citadas y exponen: **PRIMERO:** INMOBILIARIA CIUDAD DEL NIÑO S.A. en adelante también “ la Inmobiliaria “es dueña del Lote Uno A, ubicado en Avenida Centenario mil, comuna de San Miguel, conformado por el Polígono A.M.J.I.H.G.A y que según el plano de fusión y subdivisión archivado bajo el número siete mil ochocientos setenta y cuatro-A con fecha veintisiete de Febrero del dos mil seis en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel; tiene los siguientes deslindes: AL NORTE: tramo AM en ciento veintitrés coma cero cinco metros, con parte que correspondió a don Luis Castillo, hoy con calle Tannenbaum, otros propietarios de por medio; AL SUR: en línea curva, tramo HI en treinta y dos coma once metros, y tramo IJ en noventa y cinco coma sesenta y siete metros, con resto lote Uno del plano de subdivisión; AL ORIENTE: en tramo JM en ciento setenta y cinco coma veintiún metros con lote Uno B del plano de subdivisión y; AL PONIENTE: en tramo GA en ciento noventa coma noventa y tres metros, con propiedad de don José Bobadilla y camino público de San Diego, hoy otros propietarios.- El inmueble tiene una superficie de veintitrés mil doscientos treinta y cinco coma diecisiete metros cuadrados.- La propiedad fue adquirida por compra al Fondo de INVERSIÓN Privado Ciudad del Niño, según escritura pública de fecha cuatro de Agosto de dos mil ocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres .- La inscripción de dominio rola a Fojas once mil ochocientos treinta y cuatro número once mil doscientos noventa del Registro de Propiedad correspondiente al año dos mil ocho del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.- **SEGUNDO:** En el terreno señalado, Inmobiliaria Ciudad

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

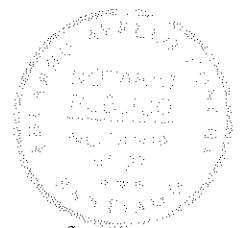
del Niño S.A., está construyendo un condominio habitacional compuesto de cinco edificios de catorce pisos cada uno, áreas verdes, espacios de circulación e instalaciones comunes, como piscinas y otras varias, todo de acuerdo al proyecto elaborado por los arquitectos "BROWNE Y DE FRUTOS ARQUITECTOS LIMITADA. Se contempla la posibilidad de modificación del proyecto y construir también subterráneos para bodegas y/o estacionamientos de vehículos, que pueden ser declarados como unidades vendibles o bienes comunes asignables en uso y goce.- Se deja constancia que este proyecto está amparado con el Permiso de Edificación número cero dos/dos mil ocho de fecha dieciséis de enero de dos mil ocho, reducido a escritura pública de fecha siete de febrero de dos mil ocho en la Notaria de don Antonio Hojman, modificado y reemplazado el permiso, número cero dos/dos mil ocho-A de fecha nueve de abril del dos mil ocho, de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Miguel, modificado por permisos número sesenta y nueve/dos mil ocho de fecha veintinueve de septiembre de dos mil ocho y por permiso cincuenta y ocho/dos mil nueve de fecha diecisiete de diciembre de dos mil nueve, reducidos a escritura pública de fecha veintiuno de enero de dos mil diez, en la Notaria de don Antonio Hojman, y por permiso número cuarenta y uno/dos mil diez, de fecha catorce de octubre de dos mil diez, reducido a escritura pública de fecha nueve de diciembre dos mil diez, en la Notaría de San Miguel de don Juan Carlos Álvarez Domínguez.- El Condominio será dividido, conforme proyecto actual en siete sectores; dos sectores de uso común para todos los ocupantes del condominio, signados



con los números uno y dos y cinco sectores, signados con los números tres, cuatro, cinco, seis y siete, cuyo uso y goce corresponderá exclusivamente a los propietarios y ocupantes de los edificios que se emplazan en cada uno de ellos, siendo de cargo también exclusivamente de los ocupantes del respectivo edificio, los gastos comunes generados en el sector. Eventualmente se puede crear un nuevo sector, signado con el número ocho, constituido por los subterráneos para bodegas y/o estacionamientos de vehículos.- Entre las instalaciones comunes del proyecto se contemplan para el uso exclusivo de los dueños y ocupantes de cada sector de uso y goce exclusivo diversas instalaciones como salas de multiuso, piscina y otros. Para los sectores Uno y Dos de uso y goce de los dueños y ocupantes de todo el condominio se entregarán las siguientes instalaciones: a) Una conserjería para todo el condominio ; b) área de juegos familiares con mesa de ping pong de hormigón y, mesa de hormigón para jugar ajedrez, las que serán construidas en la última etapa c) Tres quinchos para asados, los cuales se entregarán en la última etapa; d) Estación deportiva, área donde existirán máquinas para hacer ejercicios, la cual se entregará en la última etapa; e) En la última etapa y terminado el proceso de venta de todas las unidades del proyecto, se entregarán como salas de multiuso la sala de ventas y la construcción contigua existente ; f) Segundo acceso de vehículos, que será entregado también en la última etapa del proyecto; g) Vías de circulación y áreas verdes comunes. En la primera etapa se construirá el edificio denominado "EDIFICIO A" ubicado al SUR-Poniente del Terreno,

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

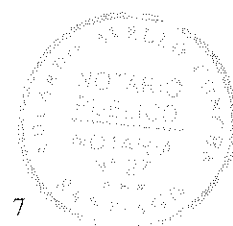
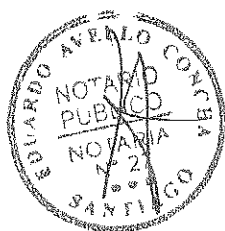
en el sector Tres del condominio y posteriormente se irán construyendo los otros cuatro edificios y eventualmente los subterráneos para bodegas y/o estacionamientos. La construcción se efectúa de acuerdo al proyecto, planos y especificaciones técnicas elaboradas por los arquitectos "BROWNE Y DE FRUTOS ARQUITECTOS LIMITADA. En la primera etapa del condominio se construirán las siguientes instalaciones a) Una piscina de recreación de adultos y niños del edificio A emplazado en el sector Tres.- b) Las dos salas de multiuso existente en el Edificio A; c) Sector de juegos infantiles del sector tres; d) Conserjería del condominio, emplazada en el sector Dos, para el uso de todos los comuneros. La inmobiliaria determinará libremente la oportunidad en que se construirán los restantes edificios del condominio, así como modificarlos sin necesidad de intervención de los adquirentes de las unidades de los edificios terminados, siendo esta facultad un factor esencial considerada por la inmobiliaria para el desarrollo de este proyecto. Asimismo, y teniendo presente lo ya dicho, la Inmobiliaria conservará el derecho de modificar y construir los edificios de las etapas siguientes del proyecto, incluso incorporar subterráneos no considerados en el proyecto actual, sin más limitaciones que no se afecten los derechos de los adquirentes de las etapas ya terminadas. Para tal efecto, se establece que será la Inmobiliaria quien mantenga la titularidad del Permiso de Edificación y sus modificaciones antes singularizados, y de los derechos emanados de ellos, así como de cualquier modificación o alteración de los mismos, sin que pase a los adquirentes de unidades del



Condominio ningún derecho sobre dichos instrumentos ni sobre las facultades que otorgan. Asimismo, la inmobiliaria tendrá el derecho de determinar, como ya se dijo, la oportunidad en que se construirán las etapas siguientes del condominio y sus eventuales ampliaciones o modificaciones. Finalmente y para efectos de aclarar la importancia de lo dicho precedentemente, Inmobiliaria Ciudad del Niño S.A. representada en la forma señalada en la comparecencia y en su calidad de única propietaria del Inmueble, declara que todo lo señalado en la presente cláusula ha sido esencial al momento de decidir llevar a cabo el condominio y, por tanto, debe tenerse en consideración para la correcta interpretación del presente Reglamento, en cuanto a enajenar ciertas unidades ubicadas en el Inmueble, en primer lugar del Edificio A, mientras se encuentra en ejecución la construcción de las etapas posteriores del condominio, y acoger el Inmueble y las construcciones existentes o que existan en él a futuro, tanto en la superficie como subterráneas, al régimen de copropiedad inmobiliaria, en los términos ya expuestos, y dictar el presente Reglamento de Copropiedad. Además, todo lo estipulado en esta cláusula se entenderá formar parte integrante de las respectivas escrituras de compraventa de todas y cada una de las unidades que se construyan en el Inmueble y que se rijan, por tanto, por el reglamento de copropiedad del Condominio que se dicta a continuación, entendiéndose por ello que tales compradores se conforman a plenitud con lo aquí señalado, sin derecho a reclamación posterior alguna. A mayor abundamiento, los adquirentes de las unidades de los edificios terminados, autorizan

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

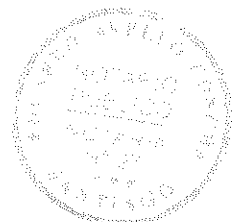
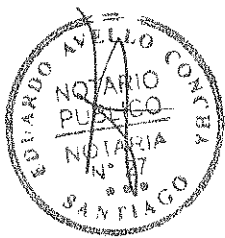
desde ya todos los trabajos e instalaciones que implique la construcción de los edificios de las etapas siguientes del condominio,, como instalación de grúas, movimiento de tierra, etc. Por otra parte, quedará prohibido a los adquirentes de unidades de las etapas terminadas ingresar al terreno donde se construirá las etapas siguientes, hasta que dichas etapas se encuentren totalmente terminadas; salvo el uso, debidamente autorizado, de estacionamientos provisorios que implemente la Inmobiliaria en terrenos correspondientes a las etapas siguientes.- . El condominio se acogerá a los beneficios del D.F.L. número Dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y a la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, constituyendo un Condominio Tipo A. - Se encargó la construcción del primer Edificio del Condominio a la sociedad CONSTRUCTORA EMEBE-DECOMBE IZQUIERDO LIMITADA, mediante contrato de construcción a suma alzada de fecha doce de Agosto de dos mil ocho.- Se deja constancia, además, que según proyecto, forma parte del condominio la continuación de la calle CENTENARIO por todo el costado sur del condominio, las áreas verdes que la rodean y luminarias, todo lo que constituye el sector Uno del condominio, de modo que los gastos de su mantención constituirán gastos comunes del condominio. Al respecto se establece que dicha vía de circulación servirá de acceso a los lotes Uno B singularizado en el plano archivado bajo el número siete mil ochocientos setenta y cuatro -A en el conservador de bienes raíces de San Miguel, el año dos mil seis, y de los Lotes UnoC, UnoD, UnoE, UnoF y UnoG, nacidos todos de la subdivisión del



Resto del lote Uno del plano antes señalado, aprobada la subdivisión por resolución veintiséis / dos mil ocho de fecha nueve de septiembre de dos mil ocho, dictada por el Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de San Miguel; y para tal efecto se constituyó servidumbre de paso de carácter perpetua sobre este sector a favor de los referidos lotes Uno B y de los Lotes UnoC, UnoD, UnoE, UnoF y UnoG, pertenecientes actualmente al Consejo de Defensa del Niño. Además se establece expresamente que eventualmente el sector Uno podría ser expropiado o cedido gratuitamente y pasar a constituir un Bien Nacional de Uso Público. Conforme lo anterior, los adquirentes de las unidades del condominio, por el hecho de suscribir la respectiva escritura de compraventa en la cual se declara conocer y aceptar este Reglamento, se entenderá que declaran estar en conocimiento que la avenida del costado sur del condominio -que es la continuación de calle Centenario- que constituye el sector Uno del condominio, es un bien común del condominio, siendo de costo de los copropietarios su mantención; que podrá sufrir modificaciones el trazado indicado actualmente en los planos aprobados por la municipalidad, que los cierres del condominio pueden ser instalados separando físicamente dicho sector Uno del mismo condominio y que esta avenida, calzadas y áreas verdes que constituyen el sector Uno eventualmente serán cedidas gratuitamente o expropiada por el fisco, pasando en definitiva a ser Bien Nacional de Uso Público; además se deja constancia que se ha renunciado formalmente y desde ya a toda indemnización por concepto de la eventual expropiación.- Sobre este sector Uno se constituirán la

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

servidumbre de tránsito antes señalada y servidumbres para la instalación y paso de los diversos servicios, como Metrogas,, cable, luz, agua y alcantarillado, etc.- Por otra parte,, los adquirentes de las unidades del condominio, también por el hecho de suscribir la respectiva escritura de compraventa en la cual se declara conocer y aceptar este Reglamento, se entenderá que otorgan poder irrevocable a la Inmobiliaria Ciudad del Niño S.A. para ejecutar los siguientes actos: a) Requerir autorizaciones y formular presentaciones pertinentes para ejecutar las obras de todas las etapa siguientes del condominio y sus modificaciones; b) Tramitar proyectos y autorizaciones para modificar las futuras etapas ; c) Establecer el cuadro definitivo de prorrateso en que concurrirán las unidades del condominio tanto en los gastos comunes como en el dominio del condominio, una vez terminada la última etapa del proyecto y sus modificaciones; y d) Otras actuaciones o trámites que eventualmente exijan la aprobación de los comuneros del condominio para el termino del proyecto completo. TERCERO: Por el presente acto e instrumento la INMOBILIARIA CIUDAD DEL NIÑO S.A. en conformidad a lo dispuesto en el artículo veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, viene en dictar el PRIMER Reglamento de Copropiedad, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios y ocupantes de las unidades del CONDOMINIO "PARQUE CIUDAD DEL NIÑO" para establecer la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos comunes y demás aspectos referidos en el



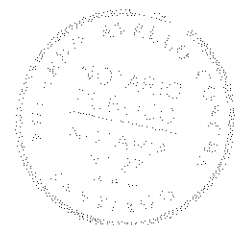
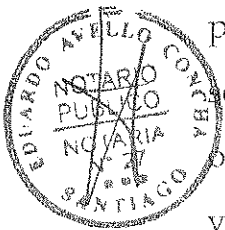
artículo veintiocho de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y, en general, promover el buen régimen interno del Condominio.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO
"PARQUE CIUDAD DEL NIÑO" TITULO PRIMERO. Del dominio, derechos y obligaciones: **ARTICULO PRIMERO.-** Este Reglamento de Copropiedad rige las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de las unidades del Condominio, siendo obligatorio, asimismo, para sus sucesores en el dominio y para los ocupantes a cualquier título de los referidos bienes. En el silencio del presente Reglamento, se aplicará las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, y las demás normas legales y Reglamentarias que la complementen.

ARTICULO SEGUNDO.- Este reglamento constituye el conjunto de normas que rigen especialmente a un condominio TIPO A compuesto de cinco EDIFICIOS y dividido en siete sectores debidamente señalados en plano de copropiedad inmobiliaria, a saber, Sectores Uno y Dos que corresponde a áreas e instalaciones de uso y goce común de todos los copropietarios del condominio, como vías de circulación, conserjería y otros; Sector Tres donde se emplaza el Edificio "A", ubicado al SUR PONIENTE del predio, que constituye la primera Etapa del Proyecto; Sector Cuatro, donde se emplaza el Edificio,, "B" ; Sector Cinco donde se emplaza el Edificio "C" ; Sector Seis donde se emplaza el Edificio "D" ;y sector siete donde se emplaza el Edificio "E" del Proyecto.- Además se contempla la posibilidad de modificar el proyecto construyendo subterráneos para estacionamientos de

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

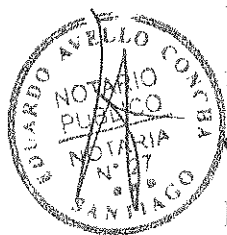
vehículos y bodegas, que constituirá el futuro sector Ocho, cuyas unidades podrán ser declaradas como unidades vendibles o bienes comunes asignables en uso y goce exclusivo, lo que se precisará en una complementación del reglamento, en caso de construirse efectivamente el subterráneo.- El condominio tendrá en consecuencia cinco sectores donde en cada uno de ellos se emplaza un edificio, determinándose que el uso y goce exclusivo de todas las instalaciones y espacios existentes en ellos, así como su mantención y gastos que se ocasionen, corresponderá a los propietarios u ocupantes de los departamentos del edificio del sector respectivo. Por otra parte los sectores uno y dos, compuestos por aquellos espacios e instalaciones no comprendidas en los cinco sectores de uso exclusivo, como vías de circulación, portería y otros, serán de uso común de todos los ocupantes del condominio y los gastos ocasionados en éstos se considerarán gastos generales. Además eventualmente podrán existir subterráneos para bodegas y/o estacionamientos que para la distribución de gastos se considerará como sector Ocho. Los gastos ocasionados en los sectores uno y dos de uso común, o aquellos gastos generales que no puedan asignarse exclusivamente a un sector, como honorarios de administrador, se distribuirán proporcionalmente entre los diversos edificios y de materializarse, también con el sector de subterráneo; y los gastos ocasionados en cada Sector de Uso y Goce exclusivo y en el eventual subterráneo que constituirá el sector ocho, corresponderán exclusivamente a los propietarios u ocupantes del respectivo edificio o subterráneo. Los bienes comunes se entenderán como tales respecto de la totalidad de los



copropietarios de todo el condominio, sin perjuicio del uso exclusivo de las instalaciones existentes en los sectores Tres, Cuatro, Cinco, Seis y Siete señalados.- En el dominio de los bienes y terreno común concurren en común los copropietarios de todos los edificios en los porcentajes que se indican en el artículo **DECIMO** de este Reglamento de Copropiedad, asignándose un porcentaje de dominio por cada uno de los cinco edificios de departamentos y dicho porcentaje se distribuye entre las unidades vendibles del respectivo edificio, esta tabla podrá modificarse en el evento de construirse subterráneos con estacionamientos y bodegas, sólo en caso de constituir unidades vendibles.- La inmobiliaria queda facultada para modificar el prorrateo de dominio, conforme la superficies y avalúos fiscales definitivos de todas las unidades vendibles al término de la última etapa. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y al presente Reglamento se declaren comunes. El derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes, en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio exclusivo de su respectiva unidad y esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común. **ARTICULO TERCERO.-** Los Copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los demás ocupantes

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

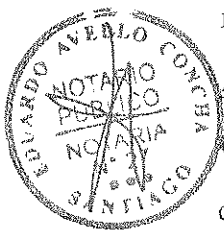
del Condominio. Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otro objeto de aquel que están destinados, de esta forma los departamentos sólo podrán destinarse a vivienda y habitación. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del Condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del Condominio o los bienes comunes. La infracción a lo prevenido en este Artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el Tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si esta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del Juez de Policía Local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier otra persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del Condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este Artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último a repetir contra el infractor. ARTICULO CUARTO.- En particular y sin que



la enumeración que sigue tenga carácter taxativo, sino meramente ejemplar, queda prohibido a los propietarios, arrendatarios y personas que ocupen las unidades: a) Destinar las unidades habitacionales a talleres, fábricas,, industrias apart-hotel, hospederías u otros fines comerciales; b) Colocar letreros o anuncios de propaganda en los muros o ventanas, c) Tener depositadas, aunque sea transitoriamente, materias infectas, malolientes, inflamables o explosivas. d) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes del Condominio, provocando ruidos y otras molestias. e) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez o salubridad del Condominio. f) Atentar de cualquier forma contra la moralidad y tranquilidad de los copropietarios. g) Colgar ropa en lugares visibles desde el exterior de la unidad. h) Tener animales, en todo caso, el Comité de Administración General podrá hacer excepciones frente a solicitudes específicas de los propietarios, respecto de mascotas menores e inofensivas. i) Estacionar vehículos de cualquier tipo o especificación en lugares distintos a los establecidos para ello. j) Colocar antenas o bajadas de cables de antenas en la techumbre o muros del edificio, salvo en lugares especialmente autorizado por el Comité de Administración .k) Cambiar el color externo de las unidades, alterar las fachadas, ni hacerles modificaciones externas. L) Usar los estacionamientos de visitas, m) Instalar cortinas externas en sus ventanales y terrazas, salvo cortinas tipo Hanga-Roa color madera. La infracción a cualquiera disposición de este Reglamento, que no tenga asignada una multa especial, será sancionada con multa de media a una

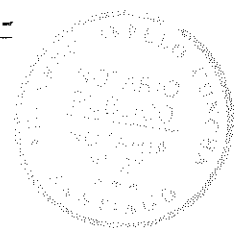
EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

unidad tributaria mensual, multa que será propuesta por el Administrador y aprobada por el Sub Comité de Administración respectivo o del Comité de Administración Central, según corresponda. El producto de estas multas incrementará el fondo de reserva. **En caso de reincidencia en las infracciones, se duplicarán las multas.** En caso de ocupar estacionamientos de visita, el propietario será multado con una multa de media Unidad de Fomento y en caso de reincidencia, la multa se duplicará, siendo esta multa duplicada la que se aplique en cada oportunidad que reincida en esta infracción, con la misma multa se sancionará el uso de estacionamiento de visitas por personas no propietarias, que mantengan el vehículo por más de veinticuatro horas.-



ARTICULO QUINTO. NORMAS SOBRE ACCESO AL CONDOMINIO: Se controlará a toda persona que ingrese al condominio, quedando facultado el personal para requerir a quienes no sean propietarios ni arrendatarios de las unidades del edificio, la presentación de sus cédulas de identidad, anotando los datos y número de dichas cédulas en un registro especial.-

ARTICULO SEXTO.- Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso y goce a cualquier título de sus respectivas propiedades. No obstante, los propietarios contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario. A igual régimen, deberán someterse los subarrendatarios, en caso de subarriendos. **TITULO SEGUNDO.-**



DE LOS BIENES Y EXPENSAS COMUNES. ARTICULO

SEPTIMO.- BIENES COMUNES Y ASIGNACIÓN EXCLUSIVO

DE USO. Son considerados bienes comunes: a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio, tales como el terreno donde se construyen los edificios, cimientos, estructuras, fundaciones, techumbres, pasillos, escalas, ascensores, etc.; b) Instalaciones comunes de uso de todos los propietarios u ocupante del condominio, como conserjería; sala uso múltiple, y otras, ubicados en sector dos; c) Aquellos que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, como las instalaciones de electricidad, agua potable, agua caliente, alcantarillado, ductos de comunicación, estanques, y otros; uso de pasillos, accesos, ascensores, etc.; d) Los bienes muebles destinados permanentemente al servicio de los copropietarios. En el condominio se contemplan estacionamientos de visitas, respecto de ellos se precisa que no podrán ser ocupados por los copropietarios,, salvo por períodos cortos de tiempo con causa justificada. En caso que un copropietario los use en forma reiterada contraviniendo lo anterior, será advertido por el Administrador y en caso de reincidir será multado,, multa que se incrementará en caso de repetirse la infracción a esta norma. Los estacionamientos de visita no podrán ser arrendados por la administración ni darle un uso distinto al que fueron destinados.-

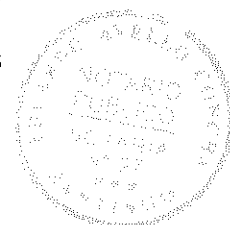
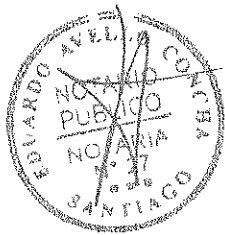
ARTICULO OCTAVO: ASIGNACION USO EXCLUSIVO

ESTACIONAMIENTOS: A) Se contempla también en el edificio estacionamientos que han sido calificados como bienes comunes

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

asignables en uso y goce exclusivo, quedando desde ya facultado la Inmobiliaria, en su calidad de propietario primer vendedor, para asignar el uso y goce exclusivo de estos estacionamientos a adquirentes de unidades del Condominio en las respectivas escrituras de compraventa de las diversas etapas . B) Se asigna el uso exclusivo de las instalaciones comunes y espacios existentes en cada uno de los sectores, Tres, Cuatro, Cinco, Seis y Siete, como piscina, salas de uso múltiples, jardines y otros antes señalados, a los propietarios y ocupantes de las unidades del edificio emplazado en el sector respectivo.-ARTICULO NOVENO.-

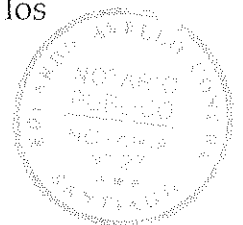
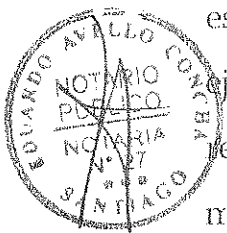
EXPENSAS COMUNES: Son expensas o gastos comunes los necesarios para Proporcionar los servicios comunes y aquellos necesarios para la administración, reparación, conservación, funcionamiento y uso de los bienes y servicios comunes. Son **gastos comunes ordinarios**, los siguientes: a) De administración: Los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, Conserje y Administrador, y los de previsión que procedan; b) De **mantención:** Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico y aseo de servicios, maquinarias estanques e instalaciones, piscinas, filtros, ascensores, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención, aseo y extracción de basuras de la totalidad del Condominio, y otros análogos; c) De **reparación:** Los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de estos, y; d) De **uso o consumo:** Los correspondientes a los servicios colectivos



de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, piscinas u otros de similar naturaleza. Se deja constancia que el abastecimiento de agua potable de las unidades del condominio, se efectuará por medio de un medidor central y de remarcadores en sectores y en cada una de las unidades. Al respecto, se establece que las eventuales diferencias que se produzcan entre el consumo registrado en el medidor central y la suma de los consumos registrados en todos los remarcadores instalados en los departamentos y en los espacios comunes del respectivo sector, serán de cargo de los departamentos del respectivo sector y se prorrateará en función del consumo propio de cada remarcador, incluidos los correspondientes a consumos comunes. Se establece expresamente que los gastos comunes se dividirán, considerando la forma en que se repartirán entre los comuneros, en dos tipos: **Uno) Gastos Generales.** Que serán aquellos que se generen en los sectores Uno y Dos de uso común, o servicios para todos los edificios y aquellos que resulten imposibles o muy dificultosos imputarse separadamente a alguno de los sectores de uso exclusivo del condominio. Es decir, estos gastos generales serán la excepción siendo la norma esencial que cada gasto se impute al edificio del sector que los origina o al sector de subterráneos, en caso de construirse: Serán considerados gastos generales entre otros, los honorarios del administrador, honorarios, remuneraciones y leyes sociales del personal que preste servicios para todos los sectores, tales como por ejemplo los servicios de aseo y extracción de basura para la totalidad del Condominio. Estos gastos generales, se distribuirán y cargarán

EDUARDO AVELLO CONCHA
NOTARIO PÚBLICO
Orrego Luco 0153 Fono 334 1854
Providencia
acoronas@nivel5.cl

proporcionalmente a cada sector terminado. En todo caso, pueden existir algunos gastos que, no correspondiendo a todo el condominio, se puedan distribuir entre dos o más edificios, como por ejemplo la mantención de un generador o de estanque de agua y sala de bombas que sirvan exclusivamente a dos edificios. El administrador deberá velar por la correcta distribución de los gastos y en caso de haber disconformidad, será el Comité General de Administración quien dirimirá sobre la correcta aplicación de estas normas.- Dos) **Gastos especiales de cada sector exclusivo.** Que serán aquellos que se cargarán separada y exclusivamente a cada sector, incluyendo el subterráneo de bodegas y/o estacionamientos de vehículos cuando se materialice, como por ejemplo los diversos consumos que tengan medidores separados o demarcadores; la reparación y mantención de ascensores; mantención y reparación de muros, cielos y techumbres de cada edificio; mantención y reparación de las instalaciones de uso exclusivo del sector como piscina y salas de multiuso; y otros servicios, honorarios y remuneraciones de guardias y personal destinados exclusivamente a cada sector, y otros que puedan ser debidamente separados. **Los gastos comunes extraordinarios**, son los adicionales o diferentes a los ordinarios y las sumas destinadas a obras nuevas, que también serán cargados por regla general a cada sector, salvo que ello resulte impracticable, caso en el cual se considerarán como generales. - **ARTICULO DECIMO.**- El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo fiscal de la unidad en relación al total de unidades de los cinco edificios del condominio, asignándose un porcentaje para los



propietarios de cada edificio en su conjunto y dicho porcentaje se distribuirá entre las unidades del edificio respectivo. De esta forma, a cada uno de los edificios se le asigna un veinte por ciento de los derechos de dominio sobre el total del condominio y dicho porcentaje se distribuye entre las unidades de cada Edificio, según se indica en "Cuadro de prorrato de Dominio", la cual se protocoliza con esta misma fecha, bajo el número setenta y ocho guión A como ANEXO UNO y que forma parte integrante del Reglamento de Copropiedad. Este prorrato puede variar en caso de construirse el subterráneo antes referido, siempre que las unidades que lo conformen sean declaradas como vendibles, en caso contrario, de ser declarados los estacionamientos y bodegas del subterráneo como bienes comunes asignables en uso y goce exclusivo, el prorrato de dominio no sufrirá variaciones.-

ARTICULO UNDECIMO.- Los copropietarios del edificio A, emplazado en el sector Tres, concurrirán al pago de los gastos comunes en la proporción que se indica en la Tabla de Prorrato de Gastos Comunes que se protocoliza con esta fecha bajo el número setenta y ocho guión B, como ANEXO DOS. En la medida que se construyan los demás edificios se complementará este Reglamento con las tablas de concurrencia de las unidades de cada edificio en los gastos comunes de su respectivo edificio y sector.- Los asignatarios de uso y goce exclusivo de estacionamientos de superficie, deberán pagar por concepto de gastos comunes el equivalente en pesos a cero coma veinticinco Unidades de Fomento por estacionamiento, monto que incrementará el fondo de reserva del edificio en el cual es

