

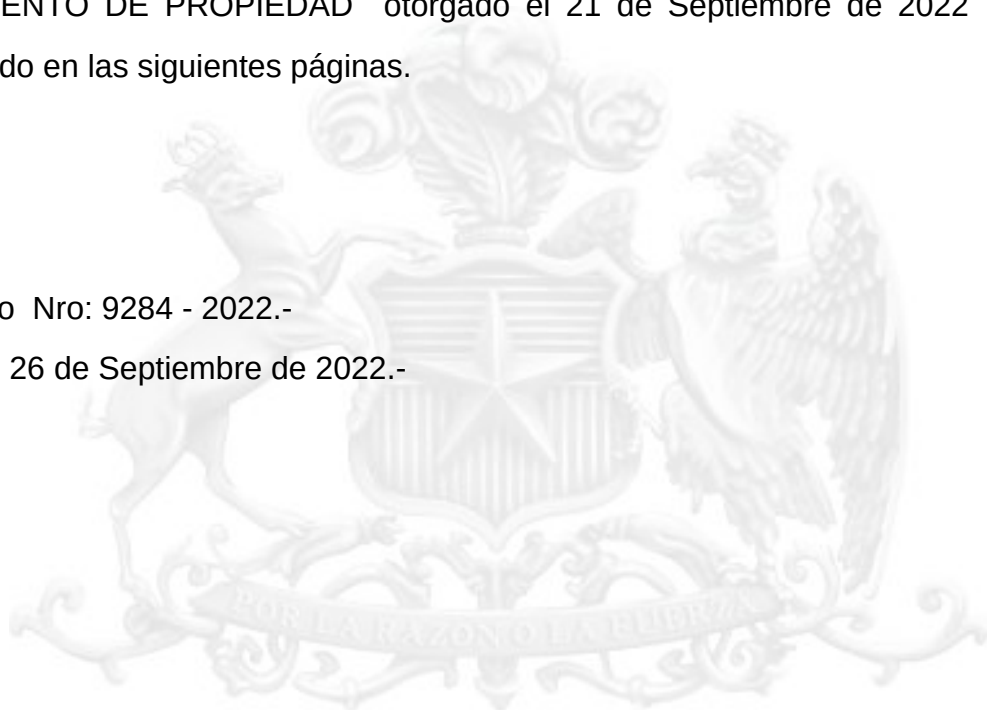


Notario Publico Santiago Myriam Amigo Arancibia

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
REGLAMENTO DE PROPIEDAD otorgado el 21 de Septiembre de 2022
reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio Nro: 9284 - 2022.-

Santiago, 26 de Septiembre de 2022.-



123456902480
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456902480.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71meamig&ndoc=123456902480>.-

CUR Nro: F484-123456902480.-

MYRIAM ELIZABETH
AMIGO ARANCIBIA

Digitally signed by MYRIAM ELIZABETH AMIGO ARANCIBIA
Date: 2022.09.26 10:29:08 -03:00
Reason: Notario Público Myriam Elizabet Amigo Arancibia
Location: Santiago - Chile



REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"EDIFICIO SAN CRISTÓBAL"

INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.

En **Santiago de Chile**, a veintiuno de septiembre del año dos mil veintidós, ante mí, doña **MYRIAM AMIGO ARANCIBIA**, Notario Público, Titular de la Vigésimo Primera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número quinientos setenta y ocho, comuna de Santiago, **comparece**: La sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número **setenta y seis millones ochocientos cuarenta y dos mil setecientos veintiuno guión seis**, representada por don Juan Pablo Díaz Cumsille, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número cuatro millones ochocientos ochenta y seis mil trescientos doce guión cuatro, ambos domiciliados para estos efectos, en calle Miraflores número doscientos veintidós, Piso veinticuatro, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula citada y expone: Que en virtud de lo dispuesto en el artículo Noveno de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos, sobre Copropiedad Inmobiliaria, viene por el presente acto en formular el Reglamento de Copropiedad que regirá al edificio denominado **"EDIFICIO SAN CRISTÓBAL"**, cuyo acceso principal es por calle San Cristóbal quinientos veintitrés, de



la Comuna de Recoleta, Región Metropolitana, en adelante también denominado el "Edificio", que es del siguiente tenor: **PRIMERO: Uno)** Antecedentes y singularización de los inmuebles.- La sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** es dueña de los siguientes inmuebles: **A)** Propiedad ubicada en calle **San Cristóbal número quinientos diecinueve**, Comuna de Recoleta, Región Metropolitana, que deslinda: Al **NORTE**, con doña Marina León de Gómez; al **SUR**, con calle San Cristóbal; al **ORIENTE**, con don Pedro Nolasco León y; al **PONIENTE**, con doña Isabel León Coloma. La adquirió por **compra** a don **JI UN HONG**, según escritura de fecha **doce de febrero del año dos mil dieciocho**, otorgada en la Notaría de Santiago, de doña Myriam Amigo Arancibia, Repertorio número dos mil doscientos noventa y tres. El título de dominio se encuentra inscrito a **fojas veinte mil novecientos cincuenta y tres número veintinueve mil ochocientos ochenta y uno** en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Santiago** del año **dos mil dieciocho**. **B)** Propiedad ubicada en calle **San Cristóbal número quinientos veintitrés**, Comuna de Recoleta, Región Metropolitana, que deslinda: Al **NORTE**, Marina León de Gómez; al **SUR**, calle San Cristóbal; al **ORIENTE**, Celia Coloma León y; al **PONIENTE**, el comprador del lote B, don Arturo Varas Bulnes. La adquirió por **compra** a don **ALEJO MARCO ANTONIO VANNI HENRÍQUEZ** y a doña **PATRICIA MÓNICA VANNI HENRÍQUEZ**, según escritura de fecha **doce de febrero del año dos mil dieciocho**, otorgada en la Notaría de Santiago, de doña Myriam Amigo Arancibia, Repertorio número dos mil trescientos uno. El título de dominio se encuentra inscrito a **fojas veinte mil trescientos cuatro número veintiocho mil novecientos setenta y dos** en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Santiago** del año **dos mil dieciocho**. **C)** Propiedad ubicada en calle **San Cristóbal números quinientos veinticinco al quinientos veintisiete**, que corresponde al lote B, del plano respectivo, Comuna de Recoleta, Región Metropolitana, que deslinda: Al **NORTE**, en ocho metros cincuenta centímetros con propiedad de doña Marina León de Gómez; al **ORIENTE**, en cuarenta y cuatro metros ochenta centímetros sitio lote A de don León Ratinoﬀ; al **SUR**, en ocho metros cincuenta centímetros, calle San Cristóbal y; al **PONIENTE**, en cuarenta y cuatro metros





Santiago
ochenta centímetros, sitio lote letra C de don León Ratnoff, hoy de don Gerardo Castañeda. La adquirió por **compra** a doña **CECILIA IVONNE PARHAM MUCARQUER** y a don **JOSÉ PARHAM MUCARQUER**, según escritura de fecha **doce de febrero del año dos mil dieciocho**, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Myriam Amigo Arancibia, Repertorio número dos mil trescientos dos. El título de dominio se encuentra inscrito a **fojas veintidós mil trescientos sesenta y cinco número treinta y un mil novecientos cuarenta y nueve** en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Santiago** del año **dos mil dieciocho. Uno Bis**) Antecedentes Fusión.- Los inmuebles, anteriormente singularizados, fueron fusionados por la propietaria la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** en el denominado **NUEVO LOTE uno** aprobado por Resolución de Aprobación de Fusión Predial número **cero nueve**, otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta con fecha **once de octubre del año dos mil dieciocho** que se encuentra agregada al Plano de Fusión archivado bajo el número **cincuenta y dos mil trescientos diez** en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de **Santiago**, con fecha **diecinueve de octubre del año dos mil dieciocho**. El inmueble denominado **NUEVO LOTE UNO**, hoy ubicado en calle San Cristóbal número quinientos veintitrés, de la Comuna de Recoleta, Región Metropolitana, se encuentra encerrado en el polígono A – B – G – H – A, de una superficie aproximada de mil trescientos siete coma cero cinco metros cuadrados y, de acuerdo al Plano citado precedentemente, tiene los siguientes deslindes especiales: Al **NORTE**: En tramo G – B en veintinueve coma setenta metros con otro propietario; al **SUR**: En tramo H – A en veintinueve coma cero cero metros con calle San Cristóbal; al **ORIENTE**: En tramo B – A en cuarenta y cuatro coma treinta y tres metros con otros propietarios y; al **PONIENTE**: En tramo G – H en cuarenta y cuatro coma ochenta metros con otro propietario. **SEGUNDO**: Edificio.- En el inmueble resultante de la fusión denominado **NUEVO LOTE UNO**, singularizado en la cláusula primera precedente, la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** encargó la construcción de un Edificio de Departamentos denominado **"EDIFICIO SAN CRISTÓBAL"**, de doce pisos y tres subterráneos, con destino residencial (vivienda colectiva en altura), compuesto por



Departamentos, Estacionamientos para automóviles y Bodegas, todos con acceso por calle San Cristóbal número quinientos veintitrés, Comuna de Recoleta, Región Metropolitana, además de los bienes de uso común. El Edificio se encuentra acogido a las disposiciones y beneficios del Decreto con Fuerza de Ley dos número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve, su reglamento y modificaciones posteriores, a las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, hoy reemplazada por la Ley veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos publicada en el Diario Oficial número cuarenta y tres mil doscientos veintiocho de fecha trece de abril del año dos mil veintidós, a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a los instrumentos de planificación territorial y a las normas que regulan el área de emplazamiento del Edificio. La construcción del Edificio se encargó a la sociedad **DÍAZ CUMSILLE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento cincuenta mil doscientos cuarenta y uno guión siete, en virtud del Contrato General de Construcción a Suma Alzada, celebrado con la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** por instrumento privado de fecha **cero uno de marzo del año dos mil diecinueve**. El Edificio fue construido conforme a los planos y especificaciones técnicas elaborados por el arquitecto Sergio Slim Majluf Magluf, aprobados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta y de acuerdo al **Permiso de Edificación** número **cero cinco** otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta con fecha **diecisiete de enero del año dos mil diecinueve**, el cual se encuentra reducido a escritura pública de fecha **cero cinco de septiembre del año dos mil diecinueve**, en la Vigésimo Primero Notaría de Santiago de doña Myriam Amigo Arancibia, Repertorio número catorce mil seiscientos noventa y nueve guión diecinueve. Este Permiso fue rectificado, por Resolución Sección Novena número **dos uno / uno nueve** otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta con fecha **veintitrés de mayo del año dos mil diecinueve**, siendo reducida a escritura pública de fecha **cero cinco de septiembre del año dos mil diecinueve**, en la Vigésimo Primero Notaría de Santiago de doña Myriam Amigo Arancibia, Repertorio número



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

catorce mil seiscientos noventa y nueve guion diecinueve y fue modificado por Resolución de Aprueba Modificación de Proyecto de Edificación número **diez** otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta con fecha **treinta de mayo del año dos mil veintidós**, siendo reducida a escritura pública con fecha **veintisiete de julio del año dos mil veintidós**, en la Vigésimo Primero Notaría de Santiago de doña Myriam Amigo Arancibia, Repertorio número siete mil cuatro guión dos mil veintidós. El Edificio contempla unidades vendibles, bienes asignables en uso y goce exclusivo, además de bienes de uso común. I.- Unidades venta individual: sesenta y uno Departamentos, trece Estacionamientos y veintitrés Bodegas. i.a) Departamentos: **Piso dos** (seis Unidades): Departamentos números doscientos uno al doscientos seis; **Pisos tres al siete** (treinta Unidades): Departamentos números trescientos uno al setecientos uno, trescientos dos al setecientos dos; trescientos tres al setecientos tres; trescientos cuatro al setecientos cuatro; trescientos cinco al setecientos cinco; trescientos seis al setecientos seis; **Pisos ocho al once** (veinte Unidades): Departamentos números ochocientos uno al mil ciento uno; ochocientos dos al mil ciento dos; ochocientos tres al mil ciento tres; ochocientos cinco al mil ciento cinco; ochocientos seis al mil ciento seis; **Piso doce** (cinco Unidades): Departamentos números mil doscientos uno al mil doscientos tres, mil doscientos cinco y mil doscientos seis. En el Piso dos, los Departamentos números doscientos dos, doscientos tres y doscientos cuatro y en los Pisos tres al siete, los Departamentos números trescientos tres al setecientos tres y trescientos cuatro al setecientos cuatro, son tipo "Estudio" y en el Piso doce, el Departamento mil doscientos dos es "Dúplex", el cual tiene acceso por el piso doce. i.b) Estacionamientos: **Subterráneo menos uno** (cinco Unidades): Estacionamientos números E guión dos uno ; E guión dos dos , E guión dos seis ; E guión dos siete y E guión tres uno y en el **Subterráneo menos dos** (ocho Unidades): E guión cuatro seis al E guión cuatro ocho ; E guión cinco dos al E guión cinco seis . i.c) Bodegas: **Subterráneo menos uno** (nueve Unidades): B guión cinco ; B guión uno cinco ; B guión uno seis ; B guión dos dos a la B guión dos seis y B guión tres uno y en el **Subterráneo menos dos** (catorce Unidades): B guión tres dos ; B guión tres seis



a la B gui3n tres ocho ; B gui3n cuatro cinco ; B gui3n cuatro seis ; B gui3n cuatro nueve a la B gui3n cinco uno y; B gui3n cinco cuatro a la B gui3n cinco ocho . **II.- Unidades de venta conjunta:** treinta y cinco Estacionamientos con Bodega. **ii.a)** Estacionamiento con Bodega: Piso uno (uno Unidad): E gui3n B C gui3n uno y B gui3n tres . **ii.b)** Estacionamiento con Bodega: Subterr3neo menos uno (dieciocho Unidades): E gui3n uno cero y B - seis ; E - uno uno y B - siete ; E gui3n uno dos y B gui3n ocho ; E gui3n uno tres y B gui3n nueve ; E - uno cuatro y B - uno cero ; E gui3n uno cinco y B gui3n uno uno ; E gui3n uno seis y B- uno dos ; E gui3n uno siete y B gui3n uno tres ; E gui3n uno ocho y B gui3n uno cuatro ; E gui3n uno nueve y B gui3n uno siete ; E gui3n dos cero y B gui3n uno ocho ; E gui3n dos tres y B gui3n uno nueve ; E gui3n dos cuatro y B gui3n dos cero ; E gui3n dos cinco y B gui3n dos uno ; E gui3n dos ocho y B gui3n dos siete ; E gui3n dos nueve y B gui3n dos ocho ; E gui3n tres cero y B-dos nueve y; E gui3n tres dos y B-tres cero . **ii.c)** Estacionamiento con Bodega: Subterr3neo menos dos (dieciséis Unidades): E gui3n tres tres y B gui3n tres tres ; E gui3n tres cuatro y B gui3n tres cuatro ; E gui3n tres cinco y B gui3n tres cinco ; E gui3n tres seis y B gui3n tres nueve ; E gui3n tres siete y B gui3n cuatro cero ; E gui3n tres ocho y B gui3n cuatro uno ; E gui3n tres nueve y B gui3n cuatro dos ; E gui3n cuatro cero y B gui3n cuatro tres ; E gui3n cuatro uno y B gui3n cuatro cuatro ; E gui3n cuatro dos y B gui3n cuatro siete ; E gui3n cuatro tres y B gui3n cuatro ocho ; E gui3n cuatro cuatro y B gui3n cinco dos ; E gui3n cuatro cinco y B gui3n cinco tres ; E gui3n cuatro nueve y B gui3n cinco nueve ; E gui3n cinco cero y B gui3n seis cero y; E gui3n cinco uno y B gui3n seis uno . **III.- Unidades de Uso y Goce Exclusivo:** Estacionamientos: Piso uno (doce Unidades): E gui3n uno ; E gui3n dos ; E gui3n tres ; E gui3n cuatro ; E gui3n cinco ; E gui3n seis ; E gui3n siete ; E gui3n ocho ; E gui3n nueve ; E-B C gui3n dos , E-B C gui3n tres y E-B C gui3n cuatro . **IV.- Unidades de Uso Com3n:** **iv.a)** Bodegas: Piso uno (tres Unidades): B gui3n uno , B gui3n dos y B gui3n cuatro . **iv.b)** Estacionamientos de Visitas: Piso uno (diez Unidades): E V gui3n uno al E V gui3n uno cero . **iv.c)** Estacionamientos de Bicicletas: Piso uno (trece Unidades): E B gui3n uno al E B gui3n uno tres ; Subterr3neo menos uno (veintid3s



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

Unidades): E B guión uno cuatro al E B guión tres cinco y en el Subterráneo menos dos (nueve Unidades): E B guión tres seis al E B guión cuatro cuatro. Las unidades que integran el Edificio como, asimismo, los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los Planos a que se refiere el artículo cuarenta y nueve en relación con el artículo ocho letra c) de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, los que se archivarán, con el pertinente certificado de Copropiedad Inmobiliaria, en la Sección Especial correspondiente del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **TERCERO:**

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.- La sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.**, debidamente representada, en su calidad de única y exclusiva dueña del inmueble en que se emplaza la construcción del Edificio señalado precedentemente, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de los Departamentos, Estacionamientos y Bodegas del inmueble ya singularizado y, consecuentemente, la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, para reglamentar las relaciones entre los distintos propietarios y, en general, para proveer el buen régimen interno del Edificio, viene en dictar el siguiente Reglamento de Copropiedad que regulará la relaciones entre los copropietarios del **"EDIFICIO SAN CRISTÓBAL"**, el cual tiene por finalidad el logro de la mejor convivencia y calidad de vida de todos los copropietarios y ocupantes del Edificio, considerando como principios esenciales, el respeto a las buenas costumbres, al silencio, a la privacidad, la buena voluntad y el buen trato hacia los copropietarios, al personal contratado por la Comunidad y a la Administración. **TÍTULO I: Disposiciones**

Generales.- **ARTÍCULO PRIMERO:** Régimen Jurídico.- El régimen jurídico de Copropiedad Inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes. **Ámbito de Aplicación.**- El presente Reglamento de Copropiedad regirá las relaciones del régimen interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios del **"EDIFICIO SAN CRISTÓBAL"** y será obligatorio para toda persona



natural o jurídica que adquiriera en ellos, a cualquier título, uno o más departamentos, estacionamientos, bodegas o derechos sobre los mismos y para sus sucesores en el dominio, como asimismo, para los titulares del uso y goce exclusivo, usufructuarios, comodatarios, arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título de las referidas unidades del Edificio, y demás personas que presten labores y servicios en las unidades. Las obligaciones que recaen sobre terceras personas no liberan al propietario o titular del uso y goce exclusivo de sus responsabilidades, las que subsistirán plenamente a su respecto, siendo cada propietario solidariamente responsable de su cumplimiento. Para tal efecto, todo propietario deberá dar a conocer este Reglamento a los respectivos arrendatarios, usuarios u ocupantes a cualquier título, de sus respectivas unidades. **ARTÍCULO SEGUNDO:** En el silencio del presente Reglamento se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria y las leyes, decretos o reglamentos que la modifiquen o complementen y que resulten aplicables. **ARTÍCULO TERCERO:** Definiciones.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá por: **a) Condominios:** Las edificaciones y/o los terrenos acogidos al régimen de Copropiedad Inmobiliaria regulados por la Ley veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos. **b) Unidades:** Los inmuebles que forman parte de un Condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo. **c) Bienes de dominio común:** Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio; aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo; los terrenos y los espacios que formen parte de uno de los sectores o edificaciones colectivas que contemple un Condominio; los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento comunes de los copropietarios. **d) Asamblea de Copropietarios:** Principal órgano decisorio y de administración de un Condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas>



Santiago

derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un Condominio. **e) Comité de Administración:** Órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios y que se encuentra mandatado por ésta para tomar conocimiento sobre información relevante relacionada con el funcionamiento y administración del Edificio, adoptar decisiones en la materia, impartir instrucciones al administrador, establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes e imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento, entre otras funciones que le encomienda esta ley al referido comité o a su presidente. **f) Administrador:** Persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del Condominio, conforme a la Ley veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos y su reglamento, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración. **g) Obligación Económica:** Todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad. **h) Gastos Comunes Ordinarios:** Se tendrán por tales los siguientes: **h punto uno) De administración:** Los gastos administrativos, tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, incluidas las cotizaciones previsionales que procedan. **h punto dos) De mantención:** Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas; revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, accesorios y equipos; mantención y aseo del Edificio; mantención o reposición de equipos y elementos de emergencia y seguridad; primas de seguros, y otros análogos. **h punto tres) 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 éstos. h punto cuatro) De uso o consumo: Los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones u otros de similar naturaleza. i) Gastos Comunes Extraordinarios: Todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. j) Fondo Común de Reserva: Fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, incluidas las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado, si lo hubiere. k) Fondo Operacional Inicial: Monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del Condominio. l) Copropietarios Hábiles: Los copropietarios que se encuentren al día en el pago de toda obligación económica para con el Condominio. **TÍTULO II: De Los Bienes, Derechos y Obligaciones.-** **A) Bienes de Dominio Exclusivo.-** **ARTÍCULO CUARTO:** Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común. En este sentido, cada propietario será dueño exclusivo de su Departamento, Estacionamiento y Bodega y copropietario de los bienes comunes del Edificio, entre los cuales se encuentra el terreno en que fue construido el mismo y todos los espacios colindantes a las unidades del Edificio. **ARTÍCULO QUINTO:** Los copropietarios de un mismo Departamento, Estacionamiento y Bodega, 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 SEXTO:** El propietario de un Departamento, Estacionamiento y Bodega que ceda el uso y goce de éste a título gratuito u oneroso, responderá solidariamente con el respectivo usuario del cumplimiento de las obligaciones con motivo de la aplicación de este Reglamento. **ARTÍCULO SÉPTIMO:** Será de cargo exclusivo de cada propietario o titular del uso y goce exclusivo, según corresponda, la **reparación y mantención** de su Departamento y/o Bodega, de sus murallas, vigas y de los muros exteriores en la parte en que dan al interior del Departamento y Bodega, de las ventanas, puertas, cerrajerías, vidrios, pisos, cielos, muros y tabiques interiores, pisos y barandas de terrazas y demás bienes que



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

son exclusivos y propios de ellos, como también de las instalaciones de luz, gas, agua y alcantarillado hasta las entradas y salidas de la respectiva unidad y, en general, de todos los bienes propios que se encuentren en su Departamento, Estacionamiento y Bodega. La ejecución de trabajos o reparaciones que directa o indirectamente puedan afectar los bienes comunes requerirá la autorización previa del Comité de Administración. Los dueños y arrendatarios de pisos deberán mantener los baños en buenas condiciones de funcionamiento, de manera que no puedan producirse escapes, pérdidas o filtraciones que puedan dañar al Edificio o a sus otros ocupantes. Si no se reparan oportunamente estas fallas, el Administrador tendrá derecho a revisar y hacerlas reparar con cargo al respectivo propietario o titular del uso y goce exclusivo. Asimismo cada propietario, titular del uso y goce exclusivo o usuario del Edificio deberá velar por el correcto uso y mantención de los bienes de uso común, de acuerdo al "Manual de mantención y uso de la vivienda" "Manual de Mantención y Uso de la Vivienda", elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción, y que se encuentra a disposición del público en general en el sitio web de la citada institución, conjuntamente con la entrega de la unidad a cada propietario o titular del uso y goce exclusivo. Además, se tendrá para consulta de los habitantes del Edificio un ejemplar del manual y archivadores con planos de arquitectura, especialidades en versión "as built", documentos y aprobaciones de los diferentes organismos públicos y privados los cuales deberán siempre permanecer disponibles para consultas y revisiones de los propietarios, en la oficina de Administración. **ARTÍCULO OCTAVO:** Cada propietario o titular del uso y goce exclusivo podrá hacer dentro de su respectiva unidad Departamento y Bodega, las **modificaciones** que estime convenientes siempre que éstas no alteren de manera alguna la estructura misma del inmueble, ni comprometan sus condiciones de estética y seguridad y siempre que obtenga la aprobación de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. En caso alguno podrá alterar, ni en la forma más leve, las vigas, losas, muros, escaleras, ventanas y muros exteriores, ni abrir ventanas, ventilaciones fuera de las existentes o ampliar o ensanchar las mismas y ocupar con muebles y objetos los pasillos, vestíbulos,



corredores, escaleras o cualquier área común del Edificio. Asimismo, en ningún caso, se podrán cerrar los Estacionamientos. Cualquiera de las modificaciones introducidas por el propietario o titular del uso y goce exclusivo no podrán afectar a las instalaciones de uso común. Tampoco podrán afectar de manera alguna, los muros colindantes o espacios comunes del Edificio, así como tampoco las instalaciones, espacios, volúmenes, cielos y entreceuelos ocupados por otros copropietarios. **ARTÍCULO NOVENO:** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del Edificio, podrán tener **mascotas y animales** de compañía dentro de las respectivas unidades. No obstante, dicha tenencia en ningún caso podrá perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del Edificio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, siendo plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo Sexto de la Ley número veintiuno mil veinte, en razón de lo anterior se establecen las siguientes limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales: **a)** Se prohíbe la circulación de animales por las dependencias del Edificio, libremente sin sus propietarios o persona responsable que los conduzca por medio de correas o similares. **b)** Si por cualquier motivo, infringiendo esta norma, circulan mascotas o animales, ensuciando con heces los espacios comunes, será responsabilidad del propietario el retiro y limpieza de éstas. **c)** Desde ya está facultado el Administrador para aplicar una **multa** de uno Unidad de Fomento a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del Edificio que no cumplan con la tenencia responsable de sus mascotas y animales y que perturben la tranquilidad de los habitantes del Edificio o comprometan la seguridad, salubridad y habitabilidad del mismo. **ARTÍCULO DÉCIMO:** Cada departamento está dotado de su correspondiente **remarcador de luz y agua**, los cuales son particulares y será obligación de cada uno de los propietarios o residentes pagar directamente estos consumos de acuerdo a la lectura de su correspondiente remarcador a la empresa respectiva y el debido cuidado y mantención de éste. Respecto del consumo por el alumbrado del hall, caja escala, conserjería, comedor del personal y baños,



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

ascensores, áreas verdes, zonas de descanso, pasillos, subterráneos y los demás bienes comunes, le corresponderá pagarlo a todos los copropietarios del Edificio, quienes se repartirán dichos gastos en la proporción indicada en el "Cuadro General de Porcentajes" a que se hace referencia en el artículo décimo séptimo de este Reglamento y en conformidad a lo indicado en el medidor general del Edificio.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que compongan el Edificio están obligados a facilitar la **expedición de revisiones** o certificaciones en el interior de las mismas, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el administrador en la dirección que cada uno registre en la Administración, serán sancionados con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** Si se viere comprometida la **seguridad**

o conservación de un Edificio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o imprevistos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del Edificio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, conforme a lo que indique el Reglamento de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, y remitirla al Comité de Administración para su incorporación en el libro de actas del mismo, debiendo en todo caso dejar copia del acta en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del daño producido. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** Los muros que

separan a cada Departamento y Bodega de los otros, se entenderán que son medianeros para todos los efectos legales, debiendo concurrir a la reparación y conservación de dichos muros por partes iguales sus respectivos propietarios. Los muros que dividan un bien de dominio común con otro de dominio exclusivo o uso y goce exclusivo serán reparados por la Administración del Edificio en la parte que



corresponde al bien común y con cargo a los gastos comunes. Asimismo, las ventanas, ventanales, sus marcos, 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, o cualquier otro servicio, instalados para el uso exclusivo de un Departamento o Bodega, los que serán de propiedad de su respectivo dueño o de la respectiva empresa de servicio público, según corresponda. **ARTÍCULO DÉCIMO**

CUARTO: Garantía de Mudanza.- En los casos de cambio o mudanza de un usuario de una unidad, el propietario comunicará oportunamente al Administrador la fecha de dicho cambio, y depositará en poder de éste en calidad de **garantía**, cheque por la suma de cinco Unidades Tributarias Mensuales (UTM), para atender la reparación de los daños que pudiesen causar los traslados de mobiliarios, como rayados de ascensores, desprendimientos de muros, quebradura de pisos, etcétera. **B) Bienes Comunes.-**

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de dicha 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. Por lo tanto, ni aun con el consentimiento unánime de todos los copropietarios se podrá gravar, enajenar, transmitir, arrendar, ceder, dar en uso el Departamento, Estacionamiento o Bodega en forma independiente al derecho sobre los bienes comunes, aunque el otro sujeto de la convención sea también copropietario. **ARTÍCULO**

DÉCIMO SEXTO: Se reputan bienes de dominio común todos aquellos definidos en las letras **a)** a la **e)** del número tres del artículo segundo de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, entendiendo por tales en términos generales los siguientes: **a)** Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Edificio, tales como terrenos, cimientos, fachadas, cierres perimetrales, muros exteriores y soportantes, elementos estructurales de la edificación, techumbres, ascensores y escaleras



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago
mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques. b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal. Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento comunes de los copropietarios, como terrazas de uso común, la piscina, quinchos y sala múltiple, los estacionamientos de visita, los bienes que en el futuro constituyan, reemplacen o adicionen a los anteriores y aquellos que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos señalados precedentemente. Asimismo, respecto de los bienes destinados al servicio, la recreación y al esparcimiento comunes de los copropietarios, como la piscina, sala multiuso y quincho son de uso y goce exclusivo para las personas que residan en los departamentos habitacionales del Edificio. Al efecto, el Comité de Administración implementará un Reglamento Interno para regular las condiciones de uso y horarios de dichos lugares. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** Proporción en el dominio de bienes comunes.- La proporción en el dominio de los bienes comunes es la que resulta del prorrateo de la superficie útil de cada Departamento, Estacionamiento y Bodega, conforme al cuadro de prorrateo indicado en la Declaración formulada por la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.**, sobre "Cálculo del Avalúo Fiscal de la Edificación terminada de cada unidad acogida a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria" también denominado para los efectos del presente Reglamento como "Cuadro General de Porcentajes", de conformidad con lo dispuesto por el artículo Tercero de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos, porcentajes que sumados, representan el valor total del Edificio, proporción o cuota que se señala en el **Anexo número Uno**, que se protocoliza en esta Notaría con esta misma fecha bajo el mismo número de Repertorio, junto con el listado de Roles de Avalúo



Asignados a cada unidad del Edificio, los que para todos los efectos legales forman parte integrante del presente Reglamento. Estos mismos porcentajes serán los que deberán considerarse para los quórum de asistencia y/o votaciones de las Asambleas de Copropietarios y el pago de expensas y gastos comunes. Los porcentajes que se indican en el "Cuadro General de Porcentajes", no podrán experimentar variaciones como consecuencia de mejoras introducidas en las unidades, transferencias o transmisiones de dominio y sólo podrán variar por acuerdo adoptado por los copropietarios en Asamblea Extraordinaria de mayoría reforzada, la cual requerirá para constituirse la asistencia del sesenta y seis por ciento de los derechos en el Edificio y los acuerdos se adoptarán, asimismo, con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el sesenta y seis por ciento de los derechos en el Edificio, según se establece en el artículo Décimo Quinto de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Edificio podrán utilizar los bienes de dominio común de acuerdo a su naturaleza y destino, debiendo ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** Uso y goce exclusivo de bienes comunes.- Podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, con acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, los bienes de dominio común, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en artículo décimo sexto del presente Reglamento. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo serán de cargo del copropietario titular de estos derechos. El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, salvo autorización de la Asamblea Extraordinaria conforme al artículo cuadragésimo octavo de este Reglamento y el correspondiente permiso por



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Recoleta. Toda asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual corresponda. Además, las asignaciones que no consten en el Reglamento de Copropiedad y que recaigan en terrenos y bienes comunes tendrán que inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces, debiendo mantenerse copia de todas ellas en la Administración.

Limitaciones al uso de los Bienes de la Copropiedad.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO:** Las unidades **no podrán** utilizarse para otros objetos que los establecidos en este instrumento o, en el silencio de éste, a aquellos a que el Edificio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Recoleta. Tampoco se podrá ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes del Edificio, como provocar ruidos molestos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, o comprometan la seguridad, belleza, solidez, estructura, salubridad, habitabilidad del Edificio o de sus unidades y el buen uso de los bienes y servicios comunes. Asimismo, los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título sólo podrán efectuar trabajos y reparaciones de diversa índole, en sus respectivas unidades, de lunes a viernes de nueve horas a dieciocho horas y sábados de diez horas a catorce horas. Todo ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo cuatro de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:** Departamentos.- Los Departamentos del Edificio tienen destino exclusivamente "habitacional", y en este sentido **no se podrán** destinar, en todo o en parte, al funcionamiento de todo tipo de oficinas, clínicas, consultas médicas, odontológicas u otras, centros de SPA, peluquerías, barberías, centros de depilación, manicure, pedicure u otros, talleres, fábricas, establecimientos comerciales, bares, clubes, o centros de diversión, restaurantes, boutiques, hoteles, moteles y alojamientos estilo "Air B&B", pensiones, alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:** Estacionamientos.- Cada Estacionamiento podrá emplearse exclusivamente por su propietario, arrendatario o usuario legítimo para el Estacionamiento de automóviles o



vehículos similares, sin que pueda dársele un destino diferente. En consecuencia, en los Estacionamientos no se podrá: **a)** Dejar muebles, baterías, materiales de cualquier tipo u otros objetos semejantes, ni utilizarse u ocuparse parte alguna de los espacios comunes del sector de Estacionamientos; **b)** En caso alguno podrán cerrarse los espacios destinados a Estacionamientos; **c)** No está permitido ocupar los Estacionamientos temporalmente desocupados, salvo autorización por escrito de su dueño y debidamente comunicada a la Administración. No está permitido lavar automóviles o cualquier vehículo en el interior de los subterráneos y estacionamientos, mojar para limpiar o efectuar faenas húmedas de cualquier índole; **d)** No está permitido utilizar los Estacionamientos como taller mecánico y; **e)** No podrán destinarse al Estacionamiento de motociclistas que realizan servicios de "delivery" de cualquier tipo de producto. Finalmente, traspasada la reja de acceso al Edificio, por razones de seguridad y respeto a los demás residentes y al personal que trabaja en el Edificio, las vías interiores destinadas a la circulación vehicular corresponderán a zonas de tránsito calmado, cuya velocidad máxima de circulación será de veinte kilómetros por hora.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Bodegas.- Las Bodegas deberán ser utilizadas para guardar muebles o especies y destinarse al fin para el cual han sido concebidas, quedando estrictamente prohibido: **a)** Destinarlas a habitación o alojamiento permanente o transitorio; **b)** Instalar en ellas artefactos sanitarios, calefont, estufas, refrigeradores y demás que requieran algún tipo de energía, como por ejemplo, cargadores o enchufes de autos eléctricos; **c)** Ejecutar conexiones eléctricas adicionales, de gas o agua; **d)** Destinarlas a talleres, salas de juego o darles cualquier otro destino ajeno al que corresponda a una bodega y; **e)** Almacenar en ellas, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectas, mal olientes, inflamables o cualquier otra que pueda dañar el Edificio, atraer roedores o resultar molesto para la Comunidad. **ARTÍCULO**

VIGÉSIMO CUARTO: Terrazas.- En las terrazas, no se podrá: **a)** Pintar las barandas, muros, vigas y pilares con colores o tonos distintos al Edificio; **b)** Reemplazar la luminaria original instalada en las terrazas de los Departamentos por una de otro tipo, a fin de no afectar la armonía de la fachada del Edificio; **c)** No está permitido, poner en las



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

barandas publicidad, colgar bicicletas y otros objetos de cualquier naturaleza, que atenten contra la estética del Edificio y/o puedan causar daño, siendo además, responsable el propietario, arrendatario u ocupante del Departamento frente a cualquier daño que pudiera causarse a otras personas o bienes de la Comunidad; **d)** No está permitido tender o colocar en las barandas, vestuario, ropa de todo tipo u otros para su secado o ventilación; **e)** No se podrán baldear las terrazas sino solamente trapearse con elementos húmedos. Asimismo, si se utilizan elementos húmedos para limpiar los muros y ventanas, deberá siempre cuidarse que ellos no goteen a los Departamentos inferiores y; **f)** Queda estrictamente prohibido el uso de parrillas a carbón o gas, sólo está permitido el uso de parrillas eléctricas. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO:** Ascensores.-

Los ascensores del Edificio se usarán bajo la exclusiva responsabilidad de quienes los ocupen, sean estos copropietarios, arrendatarios, ocupantes o personas que visiten el Edificio. El uso de los ascensores queda sujeto a las siguientes limitaciones: **a)** No está permitido el transporte de materiales de construcción o reparación u otros elementos similares, muebles y cualquier otro objeto o materias que puedan causar algún tipo de daño a los ascensores. Tales especies, si no son de riesgo y no superan la capacidad de los ascensores, podrán ser transportados por el ascensor que para tal efecto determine la Administración y/o el Comité de Administración y en los horarios que estos determinen. En caso contrario, si se trata de bienes que puedan dañar los ascensores o excedan su capacidad, estos deberán ser transportados por las escaleras; **b)** Queda prohibido fumar en los ascensores y en todos los espacios comunes del Edificio; **c)** Los menores de ocho años deberán siempre utilizar los ascensores en compañía de un adulto y se recomienda instruirlos para que no salten ni jueguen en ellos y; **d)** Respecto de los carros disponibles en cada uno de los Subterráneos del Edificio para el transporte de alimentos, especies u otros materiales permitidos hacia los respectivos Departamentos de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes, estos siempre deberán ser devueltos por quien lo utilizó, a su lugar de origen, y bajo ninguna circunstancia se podrán dejar abandonados en el ascensor, en los pasillos o espacios comunes del Edificio. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO:** Los propietarios o titulares del uso y goce



exclusivo, según corresponda, **no podrán** arrendar o conceder el uso o goce, a cualquier título, de su respectivo Departamento, Estacionamiento y Bodega, en forma que contravengan las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen, deberán someterse los arrendatarios en caso de arrendamiento o subarrendamiento. Los propietarios o titulares de uso y goce exclusivo contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y atenerse a las disposiciones del presente Reglamento que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario o titular de uso y goce exclusivo. La infracción de los arrendatarios o subarrendatarios a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento será causal suficiente de terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el presente Reglamento. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Los Estacionamientos, las Bodegas y/o el uso y goce exclusivo de los Estacionamientos **no podrán** ser transferidos y/o arrendados a terceros que no sean propietarios de Departamentos del Edificio. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO:** Los propietarios, titulares de uso y goce exclusivo, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes y las personas que visiten el Edificio ocuparán sus instalaciones bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo ni los copropietarios, ni la administración, responsabilidad alguna en caso de accidente. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO:** Queda **prohibida** la instalación de todo tipo de antenas, bajadas de cables de antena, de radio y televisión y de cualquier otro tipo por cualquier fachada del edificio. Queda prohibido pintar letreros o anuncios en las ventanas exteriores o pasillos del Edificio, sin perjuicio de lo señalado en el artículo sextagésimo sexto de este instrumento. Además, queda estrictamente prohibido: **a)** Hacer alteraciones o modificaciones que afecten la arquitectura, fachada y/o aspecto exterior del Edificio, sin el consentimiento escrito y previo de sus arquitectos, con aprobación de la Asamblea de Copropietarios. Así, por ejemplo, no se podrá sin dicho consentimiento, cambiar el color de la pintura de las fachadas, instalar rejas o persianas exteriores de cualquier tipo en las terrazas y/o ventanas, cambiar el diseño y/o reubicación de los ventanales. Aquellas alteraciones o



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

modificaciones que afecten la estructura y/o aspectos esenciales del Edificio no podrán llevarse a cabo bajo ninguna circunstancia; **b)** Efectuar el cierre de las terrazas, sin contar con aprobación expresa del Comité de Administración y con la autorización previa de la Dirección de Obras Municipales de Recoleta, cuando alteren los metros cuadrados útiles de la respectiva Unidad. Cualquier cambio será responsabilidad de cada propietario. **c)** Tener depositados, aunque sea transitoriamente, materias húmedas o infectas, mal olientes, inflamables o explosivos en cualquiera de las unidades del Edificio o en los espacios comunes; **d)** Instalar lonas o materiales plásticos que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta; **e)** Instalar toda clase de caños o artefactos de aireación o calefacción; **f)** Estacionar autos, motos, motonetas, bicicletas, scooter u otros vehículos, dejar bultos o cajones en los espacios de circulación interior o en la entrada del Edificio, quedando autorizada la Administración para efectuar su retiro inmediato, por cuenta, riesgo y gasto de los infractores y; **g)** No está permitido tender o colocar vestuario, ropa de todo tipo u otros objetos para su secado u otro motivo en las ventanas del Edificio. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO:** La infracción de las normas contenidas en los artículos precedentes será sancionada con **multa** de una a tres unidades tributarias mensuales. Desde ya, queda facultado el Administrador para aplicar esta multa a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio que no cumplan con el destino de las unidades del Condominio y perturben la tranquilidad de los habitantes del Condominio o comprometan la seguridad, salubridad y habitabilidad del mismo. El tribunal respectivo podrá elevar al doble su monto en caso de reincidencia, de acuerdo a lo que establece el artículo veintisiete de la Ley veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria. La Administración del Edificio deberá, 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 de repetir contra el infractor. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO:** Los propietarios, ocupantes y



usuarios a cualquier título de las unidades del Edificio, quedarán asimismo sujetos al cumplimiento de las siguientes regulaciones, correspondiendo a la Administración velar por que así sea, imponiendo las instrucciones y procedimientos que sean pertinentes al efecto, debiendo siempre garantizarse que cualquier cambio que el propietario de una o más unidades pretenda incorporar, además de contar con las autorizaciones y proyectos que este Reglamento determina, no afectarán la calidad del Edificio. Todos los equipos de que se encuentra dotado el Edificio deberán ser sometidos a las labores de mantenimiento aconsejados por los respectivos fabricantes, proveedores e instaladores. Sin perjuicio de lo anterior, deberán efectuarse las siguientes labores específicas de mantención: **a) Bombas:** Para las Bombas de recirculación de agua, se debe contemplar la realización de mantenciones preventiva, predictiva y correctiva de acuerdo a lo que el fabricante del equipo estipule y la experiencia de la empresa de mantenimiento; **b) Ventiladores de Extracción:** Para los ventiladores de extracción de baños, cocinas, estacionamientos, etc. se debe contemplar la realización de mantenciones preventiva, predictiva y correctiva de acuerdo a las recomendaciones del fabricante del equipo y la experiencia de la empresa de mantenimiento; **c) Presurizador:** Para el caso del equipo presurizador este se debe chequear constantemente al igual que los ventiladores anteriores, procurándose hacerlo andar a lo menos una vez al mes. El lugar donde se encuentra el equipo presurizador debe estar despejado y con las tomas de aire despejadas, en ningún caso debe ser ocupado como bodega; **d) Válvulas y Accesorios:** Se debe procurar que las válvulas se encuentran operativas y listas para ser usadas en caso de emergencia, además se debe estar realizando aprietes constantes a los flanges que están en el sistema. Otro elemento que deben ser revisados son los templadores corta fuego, corta humo, etc.; **e) Tableros Eléctricos.** A estos se les debe hacer aprietes constantes a los componentes del tablero, además se deben realizar limpieza interna; **f) Grupo Electrógeno:** A los componentes de éste se les deben hacer constantes limpiezas y; **g) Ascensores:** En forma constante y de acuerdo a las recomendaciones del fabricante, se deben realizar mantenciones a los equipos de ascensores, tales como cabinas, puertas, sala de máquinas, y todos sus elementos de sujeción, sostenimientos,



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

operación y de seguridad. El o los contratistas a quien se encomienden las labores antes señaladas deberá mantener un profesional idóneo a cargo de esa función; este profesional deberá tener la suficiente experiencia y responsabilidad como para resolver los problemas habituales, tanto técnicos como administrativos que se presenten. Todo proceso que signifique la detención de un equipo debe ser avisado para que los usuarios tomen los resguardos correspondientes. El contratista deberá tomar todas las precauciones para evitar cualquier tipo de accidente. **TÍTULO III: Bienes asignables en**

uso y goce exclusivo.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO:** La sociedad

INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A. tendrá derecho a asignar en uso y goce

exclusivo y perpetuo los Estacionamientos números E guión uno ; E guión dos ; E guión

tres ; E guión cuatro ; E guión cinco ; E guión seis ; E guión siete ; E guión ocho ; E

guión nueve ; E-B C guión dos , E-B C guión tres , E-B C guión cuatro , ubicados en el

Piso uno, a adquirentes de Departamentos del Edificio, en la forma que ésta libremente

determine, como también todos aquellos otros bienes comunes que de acuerdo a los

Planos de Copropiedad Inmobiliaria puedan ser asignados en uso y goce exclusivo

como las Bodegas B guión uno , B guión dos y B guión cuatro ubicadas en el Piso uno

y los Estacionamientos de Bicicletas números E B guión uno al E B guión uno tres

ubicados en el Piso uno, los números E B guión uno cuatro al E B guión tres cinco ,

ubicados en el Subterráneo menos uno y los números E B guión tres seis al E B guión

cuatro cuatro , ubicados en el Subterráneo menos dos.- Asimismo, se asigna en uso y

goce exclusivo a los Estacionamientos números cinco cinco y cinco seis las áreas

anexas a los mismos y que se identifican en el Plano respectivo. Las terrazas se

asignan en uso y goce exclusivo a los respectivos Departamentos a los que acceden,

según se señala en los Planos de Copropiedad respectivos. Asimismo, la reparación,

mantención, aseo y cuidado de los bienes comunes que han sido asignados en uso y

goce exclusivo y perpetuo a los propietarios de determinada unidad del Edificio, será de

exclusiva responsabilidad del beneficiario de dicho uso y goce. Los asignatarios de

dichos derechos deberán permitir el acceso del personal que la administración designe

para efectos de la mantención, cuidado y reparación de dichos bienes comunes del



Edificio. Dichas asignaciones podrá efectuarlas la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** tanto en las escrituras de compraventa de las unidades sobre las cuales puede constituirse dominio exclusivo, como también en un acto posterior, momento en que se aplicará el inciso segundo del artículo tres de la Ley número dos uno punto cuatro cuatro dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el sentido que el derecho de uso y goce exclusivo sobre dicho estacionamiento será inseparable del dominio exclusivo de la respectiva unidad. De este modo, en caso de transferencia de dominio de los respectivos departamentos, se entenderán también transferidos los derechos de uso y goce exclusivos y perpetuos indicados. **TÍTULO IV: Obligaciones económicas del Edificio.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO:** Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del Edificio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, de acuerdo al artículo décimo séptimo de este instrumento. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO:** Los gastos causados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad y reparación del Edificio, o en el funcionamiento de los servicios comunes y los indispensables para la mantención, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes serán de cargo de todos los propietarios, quienes concurrirán a ellos en la proporción que se señala en el "Cuadro General de Porcentajes", a que se hace referencia en el artículo décimo séptimo del presente instrumento. Quedan incluidos entre los gastos comunes sin que esta enumeración tenga el carácter de taxativa: **a)** Los honorarios del Administrador; **b)** Los sueldos del personal: Conserjes, mayordomo, 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, propulsión de bombas surtidoras del sistema hidroneumático y los de iluminación exterior del Edificio, y los que irroque su reparación o reposición de unos y otros; **f)** Los consumos de agua potable destinada a los jardines y servicios comunes;



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

g) Los útiles de aseo requeridos para el buen funcionamiento y presentación del edificio, tales como enceradoras, escobillones, paños de aseo, jabón, abrasivos, etcétera; h) Los uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, abrigos, botas, etcétera; las ampolletas, globos y bombillas eléctricas que fuere menester utilizar o reponer en los espacios y servicios comunes; i) Los impuestos presentes o futuros que deba cubrir el administrador y que, con arreglo a la Ley, no fuere de su cargo exclusivo, tales como recibos, rendiciones de cuentas, libros de contabilidad, etcétera; j) La reparación de especies de dominio común, tales como techumbres, terrazas, cimientos, cañerías de aguas de lluvias, cañerías generales de agua, líneas de luz y energía eléctrica, pinturas, reparación de estucos; k) Las pólizas de seguro que se tomen para cubrir los riesgos de los bienes comunes; l) La mantención de las calderas del Edificio y; m) Los costos de mantención mensual de los equipos comunes, como bombas, ascensores, etcétera. El deber al que se refiere el inciso precedente seguirá siempre al dueño de cada unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de su adquisición. El Administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un treinta por ciento del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el Administrador deberá requerir el acuerdo del Comité de Administración. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: Gastos Comunes.**- La proporción que corresponde a cada propietario y titular del uso y goce exclusivo en el pago de los **gastos comunes**, será proporcional al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, Departamento, Estacionamiento y Bodega del que sea dueño o titular de uso y goce exclusivo, según corresponda, proporción que ha sido fijada para cada caso en el "Cuadro General de Porcentajes" a que se hace referencia en el artículo décimo séptimo del presente instrumento. Consumo de Gas: El pago del consumo de gas para el agua caliente de la totalidad del Edificio quedará regulado de la siguiente



manera: a) El setenta por ciento del consumo total de gas para el agua caliente que indique el medidor general del Edificio será considerado como gasto común pagado por todos los copropietarios según el respectivo prorrateo. b) El treinta por ciento restante será pagado por los copropietarios, a prorrata del consumo que cada uno haga. Los cálculos a que se refiere este párrafo deberán ser efectuados por el Administrador del Edificio y, en caso de duda o dificultad, resolverá el Comité de Administración del Edificio. **La liquidación y cobro de los gastos comunes** la efectuará el Administrador del Edificio, por períodos mensuales vencidos y dentro de los cinco primeros días de cada mes, entregando el aviso de cobro correspondiente por los gastos efectivos habidos durante el mes inmediatamente anterior, comprendiendo la proporción que a cada uno de los copropietarios del Departamento, Estacionamiento y Bodega le corresponda por gastos comunes, fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del Edificio. Cada copropietario deberá pagar las obligaciones económicas del Edificio dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro, mediante transferencia electrónica o cheque cruzado girado a nombre de la Comunidad del Edificio. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional que rige para las operaciones de crédito de dinero no reajustables. Asimismo, el copropietario moroso perderá el derecho a participar en las Asambleas de Copropietarios y en sus deliberaciones, votaciones y acuerdos y en general, quedará privado del ejercicio de los derechos que le corresponden en su calidad de tal, todo ello hasta el pago íntegro de los gastos comunes o intereses adeudados. La Comunidad podrá en todo caso emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho correspondan. Se faculta al Administrador para prohibir el uso y goce de los espacios comunes del Edificio (sala multiuso, piscina y quincho) a aquellos copropietarios que adeuden tres o más mensualidades de gastos comunes y/o expensas especiales del Edificio. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO:** Si el dominio de un Departamento, Estacionamiento y Bodega y/o el uso y goce exclusivo de un estacionamiento estuviere



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

radicado en más de una persona natural o jurídica, cada uno de estos comuneros responderá solidariamente de todas las obligaciones que corresponda al propietario del Departamento, Estacionamiento y Bodega o al titular del uso y goce exclusivo del Estacionamiento, según corresponda, en la proporción que se señala el artículo décimo séptimo de este instrumento. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** Las obligaciones del copropietario por expensas comunes sigue siempre al dominio o al uso y goce exclusivo de la unidad aún respecto de expensas comunes devengadas antes de su adquisición y el crédito correlativo gozará de un privilegio de cuarta categoría, que preferirá cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil. Será de responsabilidad de cada propietario o titular de uso y goce exclusivo informarse del valor a pagar por concepto de gastos comunes. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO:** Los avisos de cobro de los gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el administrador, tendrán mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrá la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración en que se acuerden gastos comunes. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO:** El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes respectivos y en la proporción indicada en el artículo décimo séptimo presente instrumento. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO:** El propietario o titular del uso y goce exclusivo, por convenio particular, podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos y expensas comunes sobre terceras personas, pero esto no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos de administración, cuando el Administrador lo exigiere, sin perjuicio de sus derechos en contra de dichos terceros. En este caso, el propietario o titular del uso y goce exclusivo dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar los gastos comunes por medio de una carta que dirigirá al Administrador. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** Todo propietario o titular del uso y goce exclusivo



quedará obligado a comunicar al Administrador del Edificio cualquier transferencia de dominio o del uso y goce exclusivo que realizare, indicando el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si no lo hiciere, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan a la unidad que hubiere transferido. Al dar esta comunicación, el propietario o titular del uso y goce exclusivo anterior deberá exigir, como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador del Edificio. Asimismo, todo propietario o titular de uso y goce exclusivo está obligado a comunicar al Administrador del Edificio el arrendamiento de sus unidades, individualizando al arrendatario para todos los efectos de cobro de gastos comunes y otros. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO:**

Suspensión de Servicios por mora.- Si el Edificio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o los servicios de electricidad o de telecomunicaciones, las empresas que los suministren deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización del Comité de Administración. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la **suspensión simultánea** de más de uno de los servicios eléctricos, de telecomunicaciones o de calefacción. El Administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos. No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora del pago de los gastos comunes, respecto a deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al Edificio en que se emplaza la unidad habitacional y sólo mientras éste se encuentre vigente.- Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electro dependientes, en caso alguno podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de los gastos comunes. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO TERCERO:** Fondo de Reserva para Gastos Extraordinarios.- La Administración del Edificio deberá conformar y mantener un **Fondo Común de Reserva** para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. En dicho fondo siempre se deberá considerar un porcentaje proporcional de



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal, el cual deberá ser fijado por la Asamblea de Copropietarios en sesión extraordinaria, a propuesta de la Administración del Edificio. Corresponderá al Comité de Administración autorizar la utilización de recursos de este fondo para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Excepcionalmente, respecto de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, la Asamblea de Copropietarios podrá autorizar, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los derechos en el Edificio, que parte de los recursos del fondo sean destinados a cubrir dichos gastos, debiendo resguardarse que no se vulnere lo señalado en la parte final del inciso precedente. Este fondo se formará e incrementará con el cinco por ciento del gasto común mensual que corresponda a cada unidad, con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el artículo vigésimo del presente instrumento, con los intereses que se perciban de la su inversión y con los ingresos extraordinarios que perciba la Comunidad. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración, debiendo rendir cuenta el Administrador del destino de dichos recursos. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo cuadragésimo quinto del presente instrumento. En caso de efectuarse gastos con cargo a dicho fondo, deberán reponerse mediante aportes efectuados a él en la forma indicada precedentemente. Dicha cantidad se recaudará en la misma forma que los gastos comunes. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO:** Fondo Operacional Inicial.- Los copropietarios deberán mantener en poder del Administrador un monto en dinero destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del Edificio, no inferior al equivalente a dos meses de gastos comunes, suma que tendrá el carácter de provisión permanente y que se constituirá con una cuota que deberá ser pagada por cada propietario al recibir su Departamento, Estacionamiento y Bodega y/o el uso y goce exclusivo de su Estacionamiento en la misma proporción que la establecida para la



contribución de los gastos comunes según lo indicado artículo décimo séptimo del presente instrumento. Si por alguna razón el copropietario no pagará esta cuota al momento de la entrega de la propiedad, será responsabilidad del Administrador cobrar dicha cuota. El Administrador deberá rendir cuenta del destino de dichos recursos.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: Cuenta Corriente Edificio.- Para los efectos de la recaudación de los cobros de gastos comunes, fondos de reserva, operacional y otros del Edificio, la Comunidad deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva de aquél, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del Administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta corriente a nombre del respectivo Edificio, registrando el nombre de la o las personas habilitadas. El Administrador o el Comité de Administración podrán requerir a la entidad bancaria respectiva la incorporación o eliminación de personas habilitadas para el manejo de la o las cuentas bancarias del Edificio, acompañando al efecto el acta de la Asamblea de Copropietarios o del Comité de Administración, según corresponda, reducida a escritura pública en que conste el otorgamiento o eliminación de dicha habilitación y las facultades de los mandatarios designados. **TÍTULO V:** Administración del Edificio.- Para efectos de la administración del Edificio se considerarán los siguientes órganos: Asamblea de Copropietarios, Administrador y Comité de Administración. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEXTO:** Asambleas de Copropietarios.-

Es el principal órgano decisorio y de administración del Edificio, está integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes del Edificio. La adopción de acuerdos por parte de la Asamblea de copropietarios deberá efectuarse en sesiones ordinarias o extraordinarias, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas señaladas en los artículos siguientes del presente Reglamento.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: Clasificación de las Asambleas y época de



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

celebración.- Las sesiones de la Asamblea serán Ordinarias y Extraordinarias.- Las Sesiones **Ordinarias** se celebrarán, a lo menos, **una vez por año**, oportunidad en la que la Administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Además, deberá hacer entrega de una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de las certificaciones y seguros contratados. El Comité de Administración someterá a votación de la Asamblea la aprobación del balance presentado. En caso de observaciones por parte de los copropietarios, el Administrador deberá responderlas en un plazo máximo de quince días corridos. Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo, el Comité de Administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios y citar a una nueva sesión ordinaria para votar la aprobación del balance, o bien, realizar la respectiva consulta por escrito, conforme al inciso segundo del artículo quince de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria. Las Sesiones **Extraordinarias** tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del Edificio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el diez por ciento de los derechos en el Edificio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO:** De los quórum de constitución de las sesiones y de adopción de acuerdos por la Asamblea de Copropietarios.- Para la constitución de las sesiones ordinarias o extraordinarias y la adopción de acuerdos por la Asamblea de Copropietarios deberá cumplirse los siguientes requisitos: **uno) Sesión Ordinaria.** Tendrán un Quórum mínimo para su constitución, debiendo concurrir a lo menos los copropietarios que representen el treinta y tres por ciento de los derechos en el Edificio y un Quórum mínimo para la adopción de acuerdos de la **Mayoría Absoluta** de los asistentes. En estas sesiones se podrán tratar las siguientes materias: **a)** Rendición de cuentas por parte del Administrador y aprobación del Balance presentado. **b)** Designación, reelección o renuncia de los miembros del Comité de Administración. **c)** Designación o remoción del



Administrador. **d)** Reporte de las actualizaciones del Plan de Emergencia y Programación de Simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos. **e)** Término anticipado de la Póliza de Seguro del Edificio y/o contratación de un nuevo seguro, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente del producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo. **f)** Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de Sesiones Extraordinarias. **dos) Sesión Extraordinaria de Mayoría Absoluta.** Tendrán un Quórum mínimo para su constitución debiendo concurrir a lo menos los copropietarios que representen la **Mayoría Absoluta** de los derechos del Edificio un Quórum mínimo para la adopción de acuerdos de la **Mayoría Absoluta** de los derechos en el Edificio. En estas sesiones se podrán tratar las siguientes materias: **a)** Modificación del Reglamento de Copropiedad, salvo que se refieran a las materias señaladas en las letras d) y f). **b)** Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. **c)** Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Edificio. **d)** Administración conjunta de dos o más Edificio y/o establecimiento de subadministraciones en un mismo Edificio. **e)** Programas de autofinanciamiento del Edificio y asociaciones de terceros para estos efectos. **f)** Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para la formación del fondo común de reserva. **g)** Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación. **tres) Sesión Extraordinaria de Mayoría Reforzada.** Tendrán un Quórum mínimo para su constitución debiendo concurrir a lo menos los copropietarios que representen el sesenta y seis por ciento de los derechos del Edificio y un Quórum mínimo para la adopción de acuerdos de **Mayoría reforzada** de derechos equivalente al sesenta y seis por ciento. En estas sesiones se podrán tratar las siguientes materias: **a)** Modificación del Reglamento de Copropiedad, en materias reguladas en las letras d) y f) del presente numeral. **b)** Delegación de facultades al Comité de Administración respecto a las materias establecidas en las letras c), d) y e) del numeral dos del



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

presente cuadro. c) Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos. d) Reconstrucción o demolición del Edificio. e) Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el Edificio al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria o su modificación. f) Cambio de destino de las unidades del Edificio. g) Obras de alteración de ampliaciones del Edificio o sus unidades. h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo. i) Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común. j) Retribución de los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes. k) Contratación de un nuevo seguro del Edificio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente del producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo.

Materias que pueden ser objeto de consulta escrita.- Las materias indicadas precedentemente, también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante **consulta por escrito**, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del Edificio y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución. Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al Comité de Administración. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, conforme a las normas que establezca el Reglamento de la



Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos. Solo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la Comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad a lo indicado en el artículo décimo séptimo del presente instrumento. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos y en este Reglamento de Copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La Asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos. El presidente del Comité de Administración, o quien la asamblea designe, deberá levantar acta de las sesiones y de las consultas por escrito efectuadas. En ellas se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos. Las actas deberán constar en un libro de actas foliado, ya sea en formato papel o digital, que asegure su respaldo fehaciente, y ser firmadas de forma presencial o electrónica, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo, por todos los miembros del Comité de Administración o por los copropietarios que la Asamblea designe, quedando el libro de actas y todos los antecedentes que respalden los acuerdos bajo custodia del presidente de dicho Comité, sea que se trate de documentos impresos, digitales, audiovisuales o en otros formatos. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación. A las sesiones de la Asamblea a que se refiere el numeral tres) precedente y a aquellas en que se trate la materia referida en la letra a) del numeral dos), deberá asistir un Notario, quien certificará el acta respectiva. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

correspondiente deberá reducirse a escritura pública. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO**

NOVENO: De las citaciones y lugar de realización de las Asambleas.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, del Administrador, deberá citar a Asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico que, para estos efectos, estuvieren incorporados en el Registro de Copropietarios. Esta citación se cursará con una anticipación mínima de **cinco días** y que no exceda de **quince**. Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del Edificio. El Administrador deberá mantener actualizado el Registro de Copropietarios del Edificio, debiendo velar por la protección y resguardo de los datos personales. Si no se reunieren los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el Título VIII del presente Reglamento. Las sesiones de la Asamblea serán presenciales. En casos especiales, se podrá acordar la participación en las Asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares o mixtas. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además de cumplir con las normas y requisitos que señale el Reglamento de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria. Serán presididas por el presidente del Comité de Administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la Asamblea. Las sesiones presenciales o mixtas se celebrarán en el Edificio, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el Edificio. Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el primer administrador o por el copropietario asistente que designe la Asamblea mediante sorteo. **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO:** Administrador.- El Edificio será administrado por la persona natural o jurídica designada por el propietario del Edificio como primer administrador conforme al artículo Noveno de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria o por quienes designe,



posteriormente, la Asamblea de Copropietarios como Administrador. Quienes desempeñen el cargo de Administrador no solo deberán cumplir y ejecutar las labores de administración del Edificio de acuerdo a las disposiciones de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento y el presente Reglamento de Copropiedad, sino también según las instrucciones que le imparta la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración. En caso de ausencia del Administrador, actuará como tal el presidente del Comité de Administración. La designación del primer administrador por el propietario del Edificio deberá constar en escritura pública. Asimismo, las designaciones posteriores efectuadas por la Asamblea de Copropietarios deberán constar en la respectiva acta de la sesión en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de estas escrituras deberán mantenerse en el archivo de documentos del Edificio. El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. Una vez enajenado el **sesenta y seis por ciento** de las unidades que formen parte del Edificio, el primer Administrador deberá convocar a Asamblea Extraordinaria. En esta asamblea el primer administrador rendirá cuenta documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del Edificio que dictó el primer Reglamento de Copropiedad, presentará un informe a la asamblea, detallado y documentado de: **a) Las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes a la fecha en que se realiza la asamblea. b) Las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha. c) El pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal del Edificio.** En esa misma Asamblea, los copropietarios deberán adoptar acuerdos sobre: **a punto uno) La mantención, modificación o sustitución del reglamento a que se refiere este artículo. b punto dos) La ratificación del plan de emergencia a que alude el artículo cuarenta de la Ley**



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria. **c punto tres**

) La ratificación en el cargo o reemplazo del Administrador. **ARTÍCULO**

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: El Administrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, debiendo mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, a que se refiere el Título XIII de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos veintidós sobre Copropiedad Inmobiliaria. Para efectos de este Reglamento, la remuneración u honorarios del Administrador del Edificio será fijada por el Comité de Administración. En todo lo que no contradiga la Ley número veintiuno mil cuatrocientos veintidós sobre Copropiedad Inmobiliaria, se aplicará al contrato de administración lo dispuesto en el Título XXIX del Libro Cuarto del Código Civil.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: Serán **funciones** del Administrador: **uno)**

Cuidar los bienes de dominio común, que incluye, entre otras, la mantención de las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, así como la obligación de cerciorarse que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones. Tales obligaciones son aplicables tanto al titular del proyecto como al primer administrador que éste designe y a los que le sucedan en el cargo. **dos)** Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores. **tres)** Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación. **cuatro)** Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del Edificio conforme a las normas que establezca el reglamento de la ley e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos. **cinco)** Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad. **seis)** Representar en



juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del Edificio , sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros, en el desempeño de este cargo, podrá desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir. **siete)** Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del Edificio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones. **ocho)** Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el Reglamento de Copropiedad. **nueve)** Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. **diez)** Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la Asamblea de Copropietarios. **once)** Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Edificio en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador de un Edificio , a la composición del Comité de Administración, resguardando los datos personales en virtud de la Ley número diecinueve mil seiscientos veintiocho, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del Edificio , tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación. **doce)** Contratar los seguros a que se refiere el artículo quincuagésimo octavo del presente Reglamento, previo acuerdo del Comité de Administración y de la Asamblea de Copropietarios, si correspondiere. **trece)** Otras que la Asamblea de Copropietarios le conceda.





ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO TERCERO: El Administrador estará obligado a **rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión**, ante el Comité de Administración en forma mensual y ante la Asamblea de Copropietarios en cada sesión ordinaria y al término de su administración. El Administrador deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de los ingresos y gastos, incluida las remuneraciones y pagos relativos a seguridad social del personal contratado, así como el saldo de caja, entregando una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de los seguros contratados. Para estos efectos, la documentación correspondiente deberá estar a disposición de los copropietarios y arrendatarios del Edificio y ser proporcionada con, al menos, veinticuatro horas de antelación respecto de las sesiones ordinarias de la Asamblea de Copropietarios o de las reuniones del Comité de Administración en que deba rendirse la cuenta mensual.

ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO CUARTO: El Administrador deberá confeccionar un **presupuesto estimativo** de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el Edificio en un periodo de doce meses, considerando el promedio mensual de los gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual periodo y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación programados para los doce meses siguientes, así como cualquier otro gasto extraordinario que sea posible estimar con anticipación. En dicho presupuesto deberá informarse también el monto disponible en el fondo común de reserva y especificar si se proyecta hacer uso de éste para cubrir tales gastos. Finalmente, el presupuesto deberá especificar la proyección de los ingresos del Edificio por recaudación de gastos comunes u otros conceptos y precisar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar las obligaciones económicas proyectadas. El presupuesto será remitido por el administrador al Comité de Administración y al domicilio o correo electrónico que cada copropietario tenga registrado en la administración, con al menos treinta días de antelación al inicio del periodo de doce meses en el que éste regiría, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración



correspondiente. Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el comité de administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período. Corresponderá al comité de administración aprobar el presupuesto, sin perjuicio de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la asamblea de copropietarios, en caso de que el presupuesto contemple alguna materia que lo requiera. **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO:** Registro Nacional de Administradores.- En este Registro deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de Administradores de Condominios, siempre que cumplan con las disposiciones de La Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos y su Reglamento. Esta inscripción en el Registro Nacional será requisito previo para ejercer la actividad de Administrador de Condominios, sea a título gratuito u oneroso. Las personas naturales o jurídicas que se inscriban en el Registro Nacional serán responsables de que la prestación de servicios cumpla con todas las leyes, reglamentos, resoluciones y normas que les sean aplicables. En el Registro Nacional se consignarán todos los antecedentes que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establezca en el reglamento para supervigilar el cumplimiento normativo por parte de quienes ejerzan la referida actividad, correspondiéndole a las Secretarías Regionales Ministeriales conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los Administradores de Condominios. Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir además con los siguientes requisitos de inscripción: **uno.** Acreditar licencia de educación de enseñanza media. **dos.** Haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, que haya sido impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, u organismo técnico de capacitación acreditado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo, o bien, contar con certificación de competencia laboral otorgada por un centro acreditado por la Comisión del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales, Chile Valora, conforme a lo dispuesto en la ley número veinte mil doscientos sesenta y siete. En relación a los requisitos establecidos en este artículo, si el administrador fuere una persona jurídica, al menos uno de los socios o el representante legal deberá cumplir con tales requisitos.



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

Sin perjuicio de lo expuesto, la persona natural que ejerza el rol de administrador o subadministrador deberá estar inscrita en el Registro Nacional. Lo señalado anteriormente, sólo será exigible una vez que se dicten los Reglamentos de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos y del Registro Nacional de Administradores. **ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO SEXTO:** Comité de Administración.- La Asamblea de Copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un Comité de Administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres. Con todo, no será necesaria la designación del Comité si el número de copropietarios fuere inferior a dicha cifra. Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo dos mil doscientos ochenta y ocho del Código Civil. El Comité de Administración tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de sesión extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ella conforme al artículo quince de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la Asamblea, el que no podrá exceder de **tres años**, sin perjuicio de poder ser reelegido, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: **a)** Las personas naturales que sean propietarias en el Edificio o sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario. **b)** Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Edificio. A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse, en caso de que fueren designados por sorteo. Una vez que se encuentre transferido el sesenta y seis por ciento de las unidades del Edificio, quienes sean elegidos como miembros del



Comité de Administración, podrán ser retribuidos por su gestión, con un porcentaje de descuento del diez por ciento en el pago de los gastos comunes, requiriéndose para esto un acuerdo en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios de mayoría reforzada. El Comité de Administración en uso de las facultades que le otorga el artículo diecisiete de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, podrá dictar un Reglamento de Uso Interno, que contengan normas que faciliten el uso y administración del Edificio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean estos permanentes o transitorios, pudiendo fijar en él, limitaciones, restricciones, obligaciones, horarios, así como imponer las multas que estuvieren contempladas en el Reglamento de Copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones del citado Reglamento y demás normas que estime pertinentes, para asegurar a los propietarios y ocupantes del Edificio, el debido orden, respeto y armoniosa convivencia. El Reglamento de Uso Interno, tendrá fuerza obligatoria para todos los copropietarios, arrendatarios y ocupantes del Edificio, como asimismo respecto a los terceros adquirentes a cualquier título, y para las personas a las cuales se les ceda, a cualquier título, el uso y goce de las unidades que conforman el Edificio. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea de Copropietarios. Los acuerdos del Comité de Administración serán adoptados por la **mitad más uno** de sus miembros. El presidente del Comité de Administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas, los antecedentes que respalden los acuerdos adoptados, las copias autorizadas de las reducciones a escritura pública e inscripciones requeridas por esta ley y una copia del archivo de documentos del Edificio a que se refiere el inciso quinto del artículo Noveno de la Ley veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos. Asimismo, mantendrá a disposición de la Comunidad un libro de novedades, en el que el Administrador y el Comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del Edificio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo. Concluido su mandato, el presidente del comité



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

deberá hacer entrega de los documentos antes señalados a quien le suceda en el cargo. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación. Las solicitudes efectuadas al Administrador o al Comité de Administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de veinte días corridos. **TÍTULO VI: De la Seguridad del Edificio.- ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO**

SÉPTIMO: El Edificio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del Edificio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios. El plan de emergencia deberá ser actualizado por el Comité de Administración, cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendios y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el Permiso de Edificación. Respecto al plan de evacuación, deberá ser actualizado al menos una vez al año, considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias. Siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del Edificio un archivo de los documentos que conforman el plan de emergencia y el plan de evacuación actualizados, incluido un plano del Edificio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia, tales como los grifos o bocas de incendio, sistemas de respaldo de energía o grupo electrógeno, alumbrado de emergencia, sistema de detección de humos y alarmas, red seca, red húmeda, sistemas de extinción manual o automática; incluyendo además las instalaciones de agua potable, alcantarillado, electricidad y calefacción, con los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación si correspondiese, y cualquier otra información de



instalaciones o recintos que sea necesario conocer frente a los distintos tipos de eventos o emergencias considerados en el plan. La actualización de este plan deberá ser realizada por un ingeniero en prevención de riesgos, debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale la ley y suscrita además por el presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Edificio. El plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, así como sus actualizaciones, deberán ser entregados en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos de la comuna de Recoleta, en que se encuentra emplazado el Edificio.

TÍTULO VII: De los Seguros.- ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO: Todas las unidades del Edificio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el Administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de estos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes. Sin embargo, transcurridos seis meses desde la publicación del Reglamento de La Ley veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos, se hará exigible la obligación contemplada en el artículo cuarenta y tres y siguientes de la Ley veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria, relacionada con la contratación de un seguro colectivo contra incendio, en los términos que se indican a continuación: **i)** El Edificio deberá contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva. **ii)** Lo anterior es sin perjuicio de otras coberturas complementarias que la Asamblea de Copropietarios decida incluir en la respectiva póliza para la protección de los bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo u otros similares. La contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio del Edificio deberá efectuarse conforme a las



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

exigencias, normas procedimentales y excepciones que establezca el Reglamento de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero, en el ejercicio de sus funciones. Al respecto, la referida Comisión deberá establecer mecanismos que protejan los derechos de los copropietarios y que eviten el doble pago de seguros por parte de estos. Lo anterior significa que los copropietarios pueden renunciar a las opciones que el seguro del Edificio contempla para cubrir los daños que sufra su respectiva unidad, especialmente cuando ésta se encuentra asegurada contra incendio mediante otra póliza vigente, como la que dicho copropietario contrate con ocasión de una operación hipotecaria. Con todo, dicha renuncia no implicará, en caso alguno, que ese copropietario se exima de la obligación de pagar la parte del seguro del Edificio correspondiente a la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, la que será plenamente exigible. **TÍTULO VIII: Fórmulas de Resolución de Conflictos.- ARTÍCULO QUINCUGÉSIMO NOVENO:** Serán de competencia de los Juzgados de Policía Local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete y, en subsidio, a las normas del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de Copropiedad Inmobiliaria y que se promuevan entre los copropietarios o entre estos y la Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración o el Administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la Copropiedad Inmobiliaria, relativas a la administración o funcionamiento del Edificio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. **ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO:** Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un Juez Árbitro, en cualquiera de las calidades a que se refiere el artículo doscientos veintitrés del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo doscientos treinta y nueve de ese mismo Código. La designación del árbitro deberá efectuarse de



consuno por las partes, quienes también deberán establecer si será de derecho, arbitrador o mixto. A falta de acuerdo, el árbitro será arbitrador y su designación corresponderá al Juez de Letras competente. **ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO PRIMERO:** La Municipalidad de Recoleta podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre estos y el Comité de Administración o el Administrador, que previamente no hayan podido solucionarse en las asambleas correspondientes, y para ello estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta pertinente, autorizada por el Secretario Municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso, la Municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al Juez de Policía Local o a un Árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos precedentes del presente Reglamento. **TÍTULO IX: De las Infracciones al Reglamento de Copropiedad y Sanciones.- ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO SEGUNDO:** Las infracciones a las normas contempladas en el artículo cincuenta y dos del presente Reglamento, referido a las funciones del Administrador, serán conocidas por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere corresponderles a los administradores, las infracciones señaladas en el inciso primero se calificarán en gravísimas, graves, menos graves o leves, conforme se señalan en el artículo ochenta y siete de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos. **ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO TERCERO:** En relación con el artículo precedente, la sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los rangos que se señalan en el artículo ochenta y ocho de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos. **ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO CUARTO:** Para la determinación de la sanción a aplicar, el Secretario Regional Ministerial respectivo, deberá considerar los efectos producidos por la infracción, tales como poner en riesgo la vida o la seguridad de los ocupantes del Edificio, afectar los derechos de los copropietarios, incumplir obligaciones que deriven



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios, el perjuicio económico provocado a la comunidad producto de la infracción, entre otros. **ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO**

QUINTO: Reclamación.- El Comité de Administración o el porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios que defina el Reglamento de la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos conforme al número total de unidades del Edificio, podrán interponer una reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, cuando el Administrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la Ley número veintiuno mil cuatrocientos cuarenta y dos y su reglamento. En el escrito que se presente deberán especificarse las acciones u omisiones en que se funda la reclamación y acompañar copia de los antecedentes que la respaldan. **TÍTULO X: Facultades Propietaria.- ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO SEXTO:**

La sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** queda expresamente facultada para en forma totalmente gratuita: **a)** Mantener avisos, letreros, colgar lienzos, carteles y propaganda en general, que anuncien o promocionen la venta de los inmuebles de su propiedad dentro del **"EDIFICIO SAN CRISTÓBAL"**, mediante la colocación en espacios comunes, fachadas, muros, ventanales y parte superior del edificio objeto del presente Reglamento de Copropiedad y/o en el terreno en el cual se emplazaran el referido edificio, singularizado en la cláusula primera anterior, de cualquier elemento publicitario que considere necesario o conveniente, pudiendo establecer sus dimensiones y características. **b)** Instalar la oficina de ventas en una o más de las unidades no vendidas del Edificio y/o en las salas comunes, múltiples y/o demás espacios comunes del edificio según la exclusiva decisión de la inmobiliaria, y a efectuar en ellas las labores propias destinadas a la comercialización de unidades vendibles del mismo, tales como atención a público y demás. En consecuencia, los copropietarios otorgarán a la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** las facilidades necesarias para que ésta pueda enajenar las unidades que sean de su dominio emplazadas en el Edificio, permitiendo el acceso al mismo de vendedores, promotores y eventuales interesados en la compra de los respectivos inmuebles, incluso los días sábado, domingo y festivos. Las autorizaciones y facultades contenidas en este



artículo podrán ser ejercidas directamente por la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** o por intermedio de otras sociedades relacionadas a ella o que ésta contrate al efecto, facultades que mantendrá vigentes hasta la venta de la última unidad que forme parte del referido edificio. Queda expresamente prohibido a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Edificio dificultar, impedir, limitar, perturbar o restringir de cualquier forma el libre ejercicio de las facultades antes señaladas, así como impedir o dificultar el acceso a las áreas comunes por parte de vendedores y personal de la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** Asimismo queda expresamente prohibido a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Edificio instalar en las áreas o espacios comunes, ni en diarios murales, ascensores, terrazas, ventanas de cada una de sus unidades, cualquier tipo de publicación en descrédito de la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.**, ni sus dependientes. La infracción a cualquiera de estas prohibiciones dará lugar a una multa a favor de la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.**, ascendente a cincuenta Unidades de Fomento por infracción. Asimismo la negativa del infractor de cesar en cualquiera de las conductas antes referidas, restringiendo el libre ejercicio de las facultades antes señaladas, dará lugar a una multa adicional, por cada día hasta el cese de la infracción, ascendente a veinte Unidades de Fomento, en beneficio de la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones precedentemente señaladas, el infractor, el propietario o titular del uso y goce exclusivo, según corresponda, de la respectiva unidad. Dichas multas e indemnizaciones serán cobradas en la nómina de Gastos Comunes de la unidad respectiva. **ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO SÉPTIMO:** La sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** ha entregado a las empresas de telefonía y telecomunicaciones el derecho de usar los espacios físicos indicados en el plano de la especialidad, ubicado dentro de la Sala Eléctrica del subterráneo del edificio, para la instalación de un gabinete o central telefónica para prestar los servicios de telefonía y telecomunicaciones que pueda proveer a los propietarios o habitantes del edificio antes mencionado. Así



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>



Santiago

como shafts y ductos destinados al tendido vertical y horizontal. El consumo de energía de la central telefónica será de cargo de todos los copropietarios, y será cobrado en los gastos comunes en la forma estipulada en este reglamento. El derecho de uso y ocupación del espacio físico se mantendrá vigente mientras se encuentre prestando servicios de telefonía y telecomunicaciones. **ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO OCTAVO:** Constitución de Servidumbres.- Con el objeto de dar protección jurídica a las instalaciones y cableado de telefonía y telecomunicaciones que existan o puedan existir en el futuro en el Edificio y a los ductos interiores y/o subterráneos por los cuales se distribuyen los cables y demás elementos destinados a prestar servicios de telefonía y de telecomunicaciones, la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** debidamente representada, constituye un derecho perpetuo, en favor de las compañías concesionarias de telefonía, televisión o internet que en la actualidad o en el futuro presten los servicios descritos, para que éstas utilicen gratuitamente los ductos y tuberías destinados especialmente para estos efectos, que se detallan en los planos de la especialidad aprobados por la Dirección de Obras de Independencia, y que para consulta de los interesados debe obrar en manos de la administración. Será de exclusiva responsabilidad de la compañía usuaria o beneficiaria del derecho que en esta cláusula se le confiere, los daños o perjuicios que con motivo de su ejercicio sea por la propia titular o por terceros autorizados por ésta, puedan causarse a los propietarios del Edificio o a terceros de cualquier especie o a sus bienes. **ARTÍCULO SEXTAGÉSIMO NOVENO:** Las servidumbres se ejercerán sobre franjas que corresponden a espacios que tienen la calidad de bienes comunes del Edificio pero que estarán limitadas en cada caso, a las fajas de terreno en que se ejecutarán las obras correspondientes, de acuerdo al plano de instalación que la respectiva concesionaria presentara a la constituyente y que fuere aprobado por ésta. Las servidumbres se constituirán a favor de la empresa concesionaria del servicio, o de quién les suceda a cualquier título en la concesión correspondiente, empresa ésta que efectuará las instalaciones necesarias, las que serán de su exclusivo dominio y que en consecuencia estará obligada a conservar y mantener a su propio costo, salvo que se convenga otra situación, todo ello



sin perjuicio que a futuro, la comunidad de propietarios pueda constituir otras servidumbres a favor de terceras empresas, siempre y cuando técnicamente se pueda constituir servidumbre a favor de otras concesionarias en la misma zona ya delimitada. Las franjas destinadas al ejercicio de los distintos servicios y servidumbres, pueden estar superpuestas una sobre otra en la medida que las distancias entre ellas no afecten la seguridad del Edificio y de las propias instalaciones o la buena calidad del servicio al que se encuentren destinadas. **ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO:** El área de servidumbres que se constituirá a favor de una concesionaria podrá ser utilizada para la instalación de televisión por cable o internet o telefonía utilizándose los mismos ductos. Será de exclusiva responsabilidad del beneficiario o titular de la servidumbre, los daños o perjuicios que con motivo de su ejercicio sea por la propia titular o por terceros autorizados por ésta, puedan causarse a los propietarios del predio sirviente o a terceros, estas servidumbres subsistirán en tanto el beneficiario o titular o sus sucesores o cesionarios mantengan la calidad de concesionarios de los respectivos servicios a que están destinadas. **ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO:** Redes y Suministro de Gas Natural.- Se deja constancia, que la instalación de las Redes de distribución construidas en las calles de uso público actuales o futuras con el objeto de suministrar gas a todos los inmuebles que integran el denominado **"EDIFICIO SAN CRISTÓBAL"** antes señalado, serán de cargo y costo de la empresa **METROGAS S.A.**, correspondiendo a esta empresa la distribución y suministro de gas natural a todos los inmuebles integrantes de este Edificio. La Red de distribución y el nicho serán siempre de propiedad exclusiva de la empresa **METROGAS S.A.**, no obstante poder encontrarse alguno de los elementos que la componen, la Red distribución o el nicho, dentro de una propiedad privada. Considerando las inversiones y/o aportes realizados por la empresa **METROGAS S.A.**, la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** se obliga a consumir exclusivamente gas distribuido por la empresa **METROGAS S.A.** por un período de cinco años contados desde la Recepción Definitiva de las Obras por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta. En el evento que la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** decida adquirir gas, otro



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas>



Santiago

combustible o cualquier otra forma de energía, a un proveedor, diferente de la empresa

METROGAS S.A., éste se obliga a devolver la cantidad entregada en inversión y aporte.

Misma obligación de devolución tendrá la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL**

DOS S.A. si ésta enajena el Edificio a un tercero en su totalidad dentro del período

comprendido entre la firma del contrato de instalación de gas natural suscrito con fecha

veinticinco de febrero del año dos mil veintiuno y el cumplimiento del plazo de cinco

años señalado anteriormente, y el tercero no continúe como cliente de la empresa

METROGAS S.A. por dicho período. Sin perjuicio de lo anterior, en caso que el Edificio

se enajene por unidades, la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.**

queda liberada de la obligación de restitución de la inversión y/o aporte una vez que se

constituya la primera Administración del Edificio, siempre y cuando la decisión de

cambio de la empresa suministradora de gas u otro combustible o energía, sea

adoptada por una Asamblea de Copropietarios, de acuerdo a los quórums que se

establecen en el artículo cuarenta y ocho del presente Reglamento, en conformidad a la

legislación vigente y aplicable. **ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO:** Vigencia del

Reglamento.- 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. **ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO:**

Para todos los efectos derivados del presente Reglamento, se reputará que los

copropietarios tienen domicilio en la unidad que les pertenece, salvo que registren un

domicilio diferente en la oficina de la Administración. **ARTÍCULOS TRANSITORIOS.-**

ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO: Durante el plazo de **cinco años** contado desde

la Recepción Definitiva Total de Obras de Edificación del Edificio por parte de la

Dirección de Obras de la Municipalidad de Recoleta, la sociedad **INMOBILIARIA SAN**

CRISTÓBAL DOS S.A. no estará obligada a realizar aporte alguno a los Fondos

especiales establecidos en este Reglamento, esto es al Fondo de Reserva y Fondo

Operacional Inicial, por su calidad de propietario primer vendedor respecto de las

unidades que aún no se hayan transferido. **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:** En

tanto la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** no haya enajenado el



cien por ciento de las unidades o derechos de uso y goce exclusivo afectos a cobro de gastos comunes del Edificio, se encontrará obligada al pago de los gastos comunes por las unidades no vendidas. El Administrador deberá efectuar de manera oportuna y notificar de manera fehaciente a la mencionada inmobiliaria, el cobro de dichos gastos comunes, pues en caso contrario quedará exenta del pago de multa e intereses, por pago extemporáneo de los gastos comunes. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** Mandato Especial.- Por la sola declaración de aceptación del presente Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria, manifestada en el respectivo contrato de compraventa por cada adquirente de unidades que conformen el Edificio, se confiere a la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** un mandato especial e irrevocable que la faculta expresamente para ampliar o complementar, aclarar, rectificar, o modificar el presente Reglamento de Copropiedad y precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los adquirentes de los Departamentos, Estacionamientos y Bodegas del Edificio. Igualmente, queda facultada en forma irrevocable para requerir y firmar en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan respecto de la complementación, rectificación o modificación de este Reglamento, pudiendo delegar esta facultad en el portador de copia autorizada de la escritura pública que al efecto se otorgue. El plazo del ejercicio de estas facultades será de **cinco años** contados desde la Recepción Definitiva Total de Obras de Edificación del Edificio por parte de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Recoleta. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO:** Designación del Administrador.- Mientras no se hayan enajenado el **sesenta y seis por ciento** de las unidades vendibles del Edificio, el Administrador podrá ser designado y removido libremente por la propietaria primera vendedora, la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.** Una vez cumplida la condición antes señalada, la Asamblea de Copropietarios podrá reemplazarlo, designar un nuevo Administrador o ratificarlo en el cargo. **ARTÍCULO CUARTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de este instrumento, para requerir ante quien corresponda las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan. La personería de don Juan Pablo Díaz Cumsille para representar a la sociedad **INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.**, consta de Sesión de Directorio de fecha doce de febrero del año dos mil dieciocho, reducida a



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>

Myriam Amigo Arancibia

21ª NOTARIA



Santiago
escritura pública con fecha **doce de febrero del año dos mil dieciocho**, otorgada en la
Notaría de Santiago de doña Myriam Amigo Arancibia, Repertorio número dos mil trescientos
quince guio dieciocho, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que
autoriza. Así lo otorga y en comprobante y previa lecturas firma el compareciente.- Se da
copia.- Anotado en el libro de repertorio bajo el numero citado.- DOY FE

P.p. JUAN PABLO DÍAZ CUMSILLE

INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL DOS S.A.

9284
103333
100000
P



FOIA AUTHORIZED





Certificado N°
123456902480
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



DECLARACIÓN JURADA: CÁLCULO DEL
AVALÚO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN
TERMINADA DE CADA UNIDAD ACOGIDA A
LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Folio	5408	Código Verificación	908342
-------	------	---------------------	--------

DATOS GENERALES

Fecha Envío Declaración	18-08-2022		
Nombre del Condominio	SAN CRISTOBAL 2	Año	2022
Dirección	SAN CRISTOBAL 519 - 523 - 5	Roles matrices	1468-8
Propietario	INMOBILIARIA SAN CRISTOBAL DO	Comuna	RECOLETA
Dirección Propietario	MIRAFLORES 222	Fono(s)	228981728
Representante Legal	JUAN PABLO DIAZ CUMSILLE	Comuna	
Acogido a la(s) ley(ese)	D.F.L. 2 DE 1959	Fono(s)	8981706
		Otras Leyes	LEY 19.537

DATOS DEL BIEN COMÚN GENERAL

Nombre y/o destino por el cual se identifica la edificación	Pisos	Clase	Calles	Contorno especial	Superficie edificada (m²) (m²) (m²)	Calidad de avalúo fiscal de la edificación de bien común
Sala de eventos	1	B	4	CI	66,96	17.273,359
Circulaciones	16	B	4	CI	1.606,103	414.300,091
						431.573,450

Superficie Terreno (m²)	1.420,10
Avalúo fiscal del terreno del bien común	386.747,826

Total avalúo fiscal	820.321,266
---------------------	-------------

DATOS DE LAS EDIFICACIONES DE CADA UNIDAD

N.º Ed.	Dirección	Tipo	Destino	Clase	Calles	Superficie Edificación (m²)	Superficie Terreno (m²)	Contorno Especial	Avalúo fiscal	% de avalúo
1468-444	SAN CRISTOBAL 523 OF 201 P 2	1	H	B	2	76,22			66.837,415	1.8904



PROTOCOLIZADO N° 6.000
DE 21-9-22

Nº ID	Descripción	Pro	Destino	Clase	Unidad	Superficie edificada (m2)	Superficie terreno (m2)	Condiciones especiales	Valor total	% de aporte
1468-445	SAN CRISTOBAL, 523, DP 202, P 2	1	H	B	2	30,79			22.560,443	0,7596
1468-446	SAN CRISTOBAL, 523, DP 203, P 2	1	H	B	2	27,94			20.490,340	0,6893
1468-447	SAN CRISTOBAL, 523, DP 204, P 2	1	H	B	2	27,60			20.387,563	0,6858
1468-448	SAN CRISTOBAL, 523, DP 205, P 2	1	H	GB	2	66,91			24.068,863	0,8097
1468-449	SAN CRISTOBAL, 523, DP 206, P 2	1	H	B	2	75,08			55.051,373	1,8523
1468-450	SAN CRISTOBAL, 523, DP 301, P 3	1	H	B	2	75,39			55.288,718	1,86
1468-451	SAN CRISTOBAL, 523, DP 302, P 3	1	H	B	2	74,77			54.834,029	1,8447
1468-452	SAN CRISTOBAL, 523, DP 303, P 3	1	H	B	2	27,21			19.954,991	0,6713
1468-453	SAN CRISTOBAL, 523, DP 304, P 3	1	H	B	2	27,82			20.402,336	0,6864
1468-454	SAN CRISTOBAL, 523, DP 305, P 3	1	H	B	2	66,81			48.996,409	1,6483
1468-455	SAN CRISTOBAL, 523, DP 306, P 3	1	H	B	2	75,07			55.054,040	1,8521
1468-456	SAN CRISTOBAL, 523, DP 401, P 4	1	H	B	2	75,39			55.288,718	1,86
1468-457	SAN CRISTOBAL, 523, DP 402, P 4	1	H	B	2	74,77			54.834,029	1,8447
1468-458	SAN CRISTOBAL, 523, DP 403, P 4	1	H	B	2	27,21			19.954,981	0,6713
1468-459	SAN CRISTOBAL, 523, DP 404, P 4	1	H	B	2	27,82			20.402,336	0,6864
1468-460	SAN CRISTOBAL, 523, DP 405, P 4	1	H	B	2	66,81			48.996,409	1,6483
1468-461	SAN CRISTOBAL, 523, DP 406, P 4	1	H	B	2	75,07			55.054,040	1,8521
1468-462	SAN CRISTOBAL, 523, DP 501, P 5	1	H	B	2	75,39			55.288,718	1,86
1468-463	SAN CRISTOBAL, 523, DP 502, P 5	1	I	B	2	74,77			54.834,029	1,8447
1468-464	SAN CRISTOBAL, 523, DP 503, P 5	1	H	B	2	27,21			19.954,981	0,6713
1468-465	SAN CRISTOBAL, 523, DP 504, P 5	1	H	B	2	27,82			20.402,336	0,6864
1468-466	SAN CRISTOBAL, 523, DP 505, P 5	1	H	B	2	66,81			48.996,409	1,6483
1468-467	SAN CRISTOBAL, 523, DP 506, P 5	1	H	B	2	75,07			55.054,040	1,8521
1468-468	SAN CRISTOBAL, 523, DP 601, P 6	1	H	B	2	75,39			55.288,718	1,86
1468-469	SAN CRISTOBAL, 523, DP 602, P 6	1	H	B	2	74,77			54.834,029	1,8447
1468-470	SAN CRISTOBAL, 523, DP 603, P 6	1	H	B	2	27,21			19.954,981	0,6713
1468-471	SAN CRISTOBAL, 523, DP 604, P 6	1	H	B	2	27,82			20.402,336	0,6864
1468-472	SAN CRISTOBAL, 523, DP 605, P 6	1	H	B	2	66,81			48.996,409	1,6483
1468-473	SAN CRISTOBAL, 523, DP 606, P 6	1	H	B	2	75,07			55.054,040	1,8521
1468-474	SAN CRISTOBAL, 523, DP 701, P 7	1	H	B	2	75,39			55.288,718	1,86
1468-475	SAN CRISTOBAL, 523, DP 702, P 7	1	H	B	2	74,77			54.834,029	1,8447
1468-476	SAN CRISTOBAL, 523, DP 703, P 7	1	H	B	2	27,21			19.954,981	0,6713
1468-477	SAN CRISTOBAL, 523, DP 704, P 7	1	H	B	2	27,82			20.402,336	0,6864
1468-478	SAN CRISTOBAL, 523, DP 705, P 7	1	H	B	2	66,81			48.996,409	1,6483
1468-479	SAN CRISTOBAL, 523, DP 706, P 7	1	H	B	2	75,07			55.054,040	1,8521
1468-480	SAN CRISTOBAL, 523, DP 801, P 8	1	H	B	2	75,39			55.288,718	1,86
1468-481	SAN CRISTOBAL, 523, DP 802, P 8	1	H	B	2	74,77			54.834,029	1,8447





Certificado
123456902480
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

Folio	5408	Código Verificación	908342
-------	------	---------------------	--------

Id. Ver.	Dirección	Folio	Dato	Caso	Cantidad	Superficie Eficaz (m2)	Superficie Terreno (m2)	Catología Especial	Valor fiscal	% de protección
1468-482	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 803, P, 8	1	H	B	2	55,70			40.848.675	1,3742
1468-483	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 805, P, 8	1	H	B	2	66,81			48.996.409	1,6483
1468-484	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 806, P, 8	1	H	B	2	75,07			55.054.040	1,8521
1468-485	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 801, P, 9	1	H	B	2	75,39			55.288.718	1,86
1468-486	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 902, P, 9	1	H	B	2	74,77			54.894.029	1,8447
1468-487	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 903, P, 9	1	H	A	2	55,70			39.385.612	1,325
1468-488	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 905, P, 9	1	H	B	2	66,81			48.996.409	1,6483
1468-489	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 906, P, 9	1	H	B	2	77,07			56.520.779	1,9014
1468-490	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1001, P, 10	1	H	B	2	75,39			56.288.716	1,86
1468-491	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1002, P, 10	1	H	B	2	74,77			54.894.029	1,8447
1468-492	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1003, P, 10	1	H	B	2	55,70			40.848.675	1,3742
1468-493	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1005, P, 10	1	H	B	2	66,81			48.996.409	1,6483
1468-494	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1006, P, 10	1	H	B	2	75,07			55.054.040	1,8521
1468-495	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1101, P, 11	1	H	B	2	75,39			55.288.718	1,86
1468-496	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1102, P, 11	1	H	B	2	74,77			54.894.029	1,8447
1468-497	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1103, P, 11	1	H	B	2	55,70			40.848.675	1,3742
1468-498	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1105, P, 11	1	H	B	2	66,81			48.996.409	1,6483
1468-499	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1106, P, 11	1	H	B	2	75,07			55.054.040	1,8521
1468-500	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1201, P, 12	1	H	B	2	75,39			55.288.716	1,86
1468-501	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1202, P, 12	1	H	B	2	127,46			93.475.262	3,1446
1468-502	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1203, P, 12	1	H	B	2	55,70			40.848.675	1,3742
1468-503	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1205, P, 12	1	H	B	2	66,81			48.996.409	1,6483
1468-504	SAN CRISTOBAL, 523, DP, 1206, P, 12	1	H	B	2	75,07			55.054.040	1,8521
1468-505	SAN CRISTOBAL, 523, BX, C, 1, BD, 3, P, 1	1	V	B	4	10,86			3.540.574	0,1191
1468-506	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 21, SB, 1	1	Z	B	4	12,61		SB	2.846.325	0,0958
1468-507	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 22, SB, 1	1	Z	B	4	13,05		SB	2.945.641	0,0931
1468-508	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 26, SB, 1	1	Z	B	4	13,92		SB	3.142.017	0,1057
1468-509	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 27, SB, 1	1	Z	B	4	12,50		SB	2.821.495	0,0949
1468-510	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 31, SB, 1	1	Z	B	4	13,49		SB	3.042.701	0,1024
1468-511	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 10, BD, 4, SB, 1	1	V	B	4	17,97		SB	4.056.182	0,1365
1468-512	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 11, BD, 7, SB, 1	1	V	B	4	18,08		SB	4.081.911	0,1373
1468-513	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 12, BD, 8, SB, 1	1	V	B	4	15,94		SB	3.997.971	0,121
1468-514	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 13, BD, 9, SB, 1	1	V	B	4	16,61		SB	3.749.203	0,1261
1468-515	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 14, BD, 10, SB, 1	1	V	B	4	16,31		SB	3.681.487	0,1238
1468-516	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 15, BD, 11, SB, 1	1	V	B	4	15,24		SB	3.439.967	0,1157
1468-517	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 16, BD, 12, SB, 1	1	V	B	4	16,66		SB	3.768.409	0,1265
1468-518	SAN CRISTOBAL, 523, BX, 17, BD, 13, SB, 1	1	V	B	4	17,99		SB	4.060.696	0,1366

Folio	5408	Código Verificación	908342
-------	------	---------------------	--------

Nº Folio	Descripción	Página	Destino	Clase	Cálculo	Subtotal Educativo (%)	Subtotal Fuerza (%)	Calificación Especial	Avalúo (S.M.)	% de Ponderación
1468-519	SAN CRISTOBAL,523 BX 18 BD 14 SB 1	1	V	B	4	18,11		SB	4.087.793	0,1375
1468-520	SAN CRISTOBAL,523 BX 19 BD 17 SB 1	1	V	B	4	16,27		SB	3.672.459	0,1235
1468-521	SAN CRISTOBAL,523 BX 20 BD 18 SB 1	1	V	B	4	18,38		SB	4.144.213	0,1394
1468-522	SAN CRISTOBAL,523 BX 23 BD 19 SB 1	1	V	B	4	16,80		SB	3.792.090	0,1276
1468-523	SAN CRISTOBAL,523 BX 24 BD 20 SB 1	1	V	B	4	15,43		SB	3.482.854	0,1172
1468-524	SAN CRISTOBAL,523 BX 25 BD 21 SB 1	1	V	B	4	15,38		SB	3.471.568	0,1169
1468-525	SAN CRISTOBAL,523 BX 28 BD 27 SB 1	1	V	B	4	16,74		SB	3.776.547	0,1271
1468-526	SAN CRISTOBAL,523 BX 29 BD 28 SB 1	1	V	B	4	18,17		SB	4.101.326	0,138
1468-527	SAN CRISTOBAL,523 BX 30 BD 29 SB 1	1	V	B	4	18,08		SB	4.074.240	0,1371
1468-528	SAN CRISTOBAL,523 BX 32 BD 30 SB 1	1	V	B	4	16,91		SB	3.816.519	0,1284
1468-529	SAN CRISTOBAL,523 BD 5 SB 1	1	L	B	4	4,77		SB	1.076.682	0,0362
1468-530	SAN CRISTOBAL,523 BD 15 SB 1	1	L	B	4	2,84		SB	641.043	0,0216
1468-531	SAN CRISTOBAL,523 BD 16 SB 1	1	L	B	4	2,84		SB	641.043	0,0216
1468-532	SAN CRISTOBAL,523 BD 22 SB 1	1	L	B	4	2,36		SB	532.698	0,0179
1468-533	SAN CRISTOBAL,523 BD 23 SB 1	1	L	B	4	1,86		SB	419.838	0,0141
1468-534	SAN CRISTOBAL,523 BD 24 SB 1	1	L	B	4	1,89		SB	426.670	0,0144
1468-535	SAN CRISTOBAL,523 BD 25 SB 1	1	L	B	4	1,88		SB	424.362	0,0143
1468-536	SAN CRISTOBAL,523 BD 26 SB 1	1	L	B	4	2,99		SB	674.901	0,0227
1468-537	SAN CRISTOBAL,523 BD 31 SB 1	1	L	B	4	3,34		SB	753.903	0,0254
1468-538	SAN CRISTOBAL,523 BX 46 SB 2	1	Z	B	4	13,58		SB	2.892.781	0,0953
1468-539	SAN CRISTOBAL,523 BX 47 SB 2	1	Z	B	4	15,61		SB	3.623.484	0,1185
1468-540	SAN CRISTOBAL,523 BX 48 SB 2	1	Z	B	4	13,65		SB	3.081.073	0,0937
1468-541	SAN CRISTOBAL,523 BX 52 SB 2	1	Z	B	4	13,48		SB	3.042.701	0,0924
1468-542	SAN CRISTOBAL,523 BX 53 SB 2	1	Z	B	4	13,68		SB	3.087.845	0,0939
1468-543	SAN CRISTOBAL,523 BX 54 SB 2	1	Z	B	4	14,50		SB	3.272.935	0,1101
1468-544	SAN CRISTOBAL,523 BX 55 SB 2	1	Z	B	4	12,92		SB	2.916.298	0,0981
1468-545	SAN CRISTOBAL,523 BX 56 SB 2	1	Z	B	4	13,40		SB	3.024.643	0,0918
1468-546	SAN CRISTOBAL,523 BX 58 BD 39 SB 2	1	V	B	4	17,98		SB	4.058.439	0,1365
1468-547	SAN CRISTOBAL,523 BX 34 BD 34 SB 2	1	V	B	4	18,09		SB	4.083.268	0,1374
1468-548	SAN CRISTOBAL,523 BX 35 BD 35 SB 2	1	V	B	4	15,84		SB	3.575.399	0,1203
1468-549	SAN CRISTOBAL,523 BX 36 BD 36 SB 2	1	V	B	4	16,44		SB	3.716.831	0,1249
1468-550	SAN CRISTOBAL,523 BX 37 BD 40 SB 2	1	V	B	4	16,07		SB	3.627.315	0,122
1468-551	SAN CRISTOBAL,523 BX 38 BD 41 SB 2	1	V	B	4	17,01		SB	3.838.491	0,1292
1468-552	SAN CRISTOBAL,523 BX 39 BD 42 SB 2	1	V	B	4	16,71		SB	3.771.775	0,1269
1468-553	SAN CRISTOBAL,523 BX 40 BD 43 SB 2	1	V	B	4	17,96		SB	4.050.925	0,1364
1468-554	SAN CRISTOBAL,523 BX 41 BD 44 SB 2	1	V	B	4	18,09		SB	4.081.268	0,1374
1468-555	SAN CRISTOBAL,523 BX 42 BD 47 SB 2	1	V	B	4	19,77		SB	3.539.599	0,1197





Certificado
123456902480
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

Folio	5408	Código Verificación	908342
-------	------	---------------------	--------

N° Rol	Dirección	Piso	Dominio	Calle	Calleada	Superficie Edificación (m2)	Superficie Terreno (m2)	Capacidad Especial	Avance fiscal	Rate promedio
1468-556	SAN CRISTOBAL 523 BX 43 BD 48 SB 2	1	V	B	4	18,96		SB	4.279.545	0,144
1468-557	SAN CRISTOBAL 523 BX 44 BD 52 SB 2	1	V	B	4	16,79		SB	3.789.033	0,1275
1468-558	SAN CRISTOBAL 523 BX 45 BD 53 SB 2	1	V	B	4	16,68		SB	3.765.004	0,1287
1468-559	SAN CRISTOBAL 523 BX 49 BD 59 SB 2	1	V	B	4	17,32		SB	3.908.464	0,1315
1468-560	9AN CRISTOBAL 523 BX 60 BD 60 SB 2	1	V	B	4	18,25		SB	4.119.304	0,1386
1468-561	SAN CRISTOBAL 523 BX 51 BD 61 SB 2	1	V	B	4	18,20		SB	4.108.096	0,1352
1468-562	SAN CRISTOBAL 523 BD 32 SB 2	1	L	B	4	4,68		SB	1.056.368	0,6355
1468-563	SAN CRISTOBAL 523 BD 36 SB 2	1	L	B	4	1,96		SB	442.410	0,0149
1468-564	SAN CRISTOBAL 523 BD 37 SB 2	1	L	B	4	1,98		SB	311.493	0,0105
1468-565	SAN CRISTOBAL 523 BD 38 SB 2	1	L	B	4	1,51		SB	340.836	0,0115
1468-566	SAN CRISTOBAL 523 BD 45 SB 2	1	L	B	4	2,80		SB	632.015	0,0213
1468-567	SAN CRISTOBAL 523 BD 46 SB 2	1	L	B	4	2,80		SB	632.015	0,0213
1468-568	SAN CRISTOBAL 523 BD 49 SB 2	1	L	B	4	2,25		SB	507.863	0,0171
1468-569	SAN CRISTOBAL 523 BD 50 SB 2	1	L	B	4	2,97		SB	670.387	0,0226
1468-570	SAN CRISTOBAL 523 BD 51 SB 2	1	L	B	4	3,03		SB	683.930	0,023
1468-571	SAN CRISTOBAL 523 BD 54 SB 2	1	L	B	4	2,44		SB	590.736	0,0185
1468-572	SAN CRISTOBAL 523 BD 55 SB 2	1	L	B	4	1,86		SB	419.838	0,0141
1468-573	SAN CRISTOBAL 523 BD 56 SB 2	1	L	B	4	1,87		SB	422.095	0,0142
1468-574	SAN CRISTOBAL 523 BD 67 SB 2	1	L	B	4	1,88		SB	424.352	0,0143
1468-575	SAN CRISTOBAL 523 BD 88 SB 2	1	L	B	4	2,99		SB	674.901	0,0227
										100,00







ANEXO I

"CUADRO GENERAL DE PORCENTAJES"

DECLARACIÓN JURADA: CÁLCULO DEL AVALÚO FISCAL DE LA EDIFICACIÓN TERMINADA DE CADA UNIDAD ACOGIDA A LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

Nombre del Condominio : EDIFICIO SAN CRISTOBAL
Propietario : INMOBILIARIA SAN CRISTOBAL DOS S.A.
Rut : 76842721-6
Año : 2022
Dirección : San Cristóbal número 523
Comuna : Recoleta
Rol matriz : 1468-8



CERTIFICO QUE ESTE DOCUMENTO
DE 4 HOJAS SE PROTOCOLIZA BAJO
EL REPERTORIO N° 9284 DE FECHA
21-9-22 Y AGREGO AL FINAL DE
LOS REGISTROS DEL MISMO MES CON EL
N° 6000



Certificado
123456902480
Verifique validez
<http://www.fojas.>