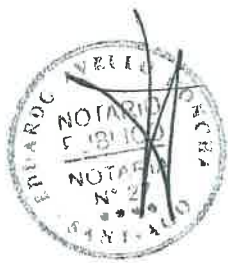


REPERTORIO: 19.861-2012

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD
EDIFICIO TORRE HUERFANOS



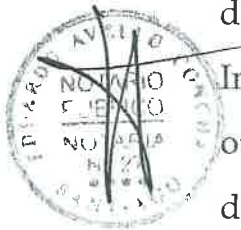
En Santiago de Chile, a seis de Septiembre del dos mil doce, ante mí, **EDUARDO AVELLO CONCHA**, Abogado, Notario Público, Titular de la Vigésima Séptima Notaria de Santiago, con oficio en calle Orrego Luco cero ciento cincuenta y tres, comuna de Providencia, comparecen: don **Mario Alberto Vicente Alday Papic**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, contador auditor, cédula nacional de identidad número ocho millones seiscientos un mil sesenta y nueve guión cero, don **Jorge Andrés Bas González**, chileno, divorciado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número siete millones doscientos veintitrés mil quinientos veinte guión siete, don **Juan Edmundo Sabbagh Pisano**, chileno, casado y separado de bienes, arquitecto, cédula nacional de identidad número seis millones sesenta y tres mil doscientos cincuenta y dos guión nueve, todos en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA TORRE HUÉRFANOS LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones treinta mil seiscientos cuatro guión cinco, todos domiciliados en Avenida Apoquindo número cuatro mil cuatrocientos cuarenta y cinco, oficina número setecientos uno, comuna de Las Condes, los comparecientes personas naturales mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen: PRIMERO: **DOMINIO. CONSTRUCTORA TORRE HUÉRFANOS**



LIMITADA, es dueña del lote proveniente de la fusión de las propiedades ubicadas en calle Huérfanos número seiscientos cincuenta y cuatro, seiscientos cincuenta y seis y seiscientos cincuenta y ocho y del Resto del inmueble de calle Huérfanos número seiscientos setenta al seiscientos noventa, comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda, según sus títulos: **Norte**, en línea quebrada en treinta y siete metros noventa y cinco centímetros con calle Huérfanos, en parte, franja afecta a utilidad pública de por medio; **Sur**, en treinta y ocho metros catorce centímetros con propiedad que fue de doña Delia Ovalle de Correa, hoy su sucesión y don Manuel Ruiz Valledor; **Oriente**, en cuarenta y cuatro metros treinta centímetros, con sucesión de don José Manuel Olea, hoy Compañía de Seguros La Estrella, con un pasaje particular de por medio; y **Poniente**, en línea quebrada en cuarenta y dos metros sesenta y siete centímetros, con propiedad que fue de don Arturo Lyon y en un metro setenta y ocho centímetros con calle Huérfanos. **Constructora Torre Huérfanos Limitada** adquirió el inmueble individualizado precedentemente, por adjudicación en la disolución de la sociedad Constructora TH S.A., según consta en escritura pública de fecha seis de febrero del año dos mil doce, otorgada en la Notaría de Santiago, de don Félix Jara Cadot, bajo Repertorio número cuatro mil ciento cuarenta y nueve. El dominio de **Constructora Torre Huérfanos Limitada**, sobre el inmueble antes individualizado, se encuentra inscrito a **fojas diez mil quinientos cuatro número quince mil novecientos cincuenta y dos**, en el **Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de**

Santiago, correspondiente al año dos mil doce. SEGUNDO:

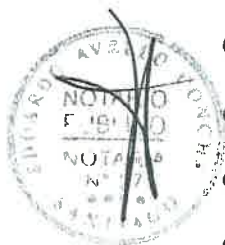
Sobre la Propiedad referida en la Cláusula precedente, Constructora Torre Huérfanos Limitada se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario destinado a oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas, denominado "Edificio Torre Huérfanos", en adelante también denominado indistintamente el "Condominio", que contempla la existencia de un Edificio que tendrá su entrada principal por calle Huérfanos número seiscientos setenta, comuna de Santiago, Región Metropolitana y que estará compuesto de veintisiete pisos y seis subterráneos; y será acogido a las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria. El **Permiso de Edificación** del Proyecto, fue otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, con el número catorce mil trescientos de fecha nueve de Abril del año dos mil nueve. El citado Permiso ha tenido las siguientes modificaciones: Uno) Resolución número cuatrocientos veintisiete, de fecha tres de Junio del año dos mil diez; Dos) Resolución número setecientos treinta y seis de fecha cinco de julio de dos mil doce; y Tres) Resolución número E/ochenta y uno /dos mil doce; todas otorgadas por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago. El citado Permiso de Edificación y sus modificaciones se incorporan como **Anexo I** al presente Reglamento, entendiéndose formar parte del mismo, para todos los efectos que pudiere corresponder. **TERCERO:** En virtud de lo antes expuesto, por el presente acto, don Mario Alberto Vicente Alday Papic, don Jorge Andrés Bas González y



don Juan Edmundo Sabbagh Pisano, todos en representación de Constructora Torre Huérfanos Limitada, en cumplimiento de la obligación impuesta por el artículo veintinueve de la Ley Número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y con el objeto de regular los derechos y obligaciones recíprocos de las personas que adquieran a cualquier título, el dominio de las diferentes oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos que conforman el Condominio citado en la cláusula precedente y, en general, para regular su régimen interno, vienen en reducir a escritura pública el Reglamento que regirá la copropiedad del referido Condominio, el que consta de los siguientes artículos: **Título I Disposiciones Generales.**

Artículo Primero: El presente Reglamento de Copropiedad regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de todos los copropietarios del Edificio Torre Huérfanos y sus normas serán obligatorias /i/ para toda persona natural o jurídica que adquiriera una cualesquiera de las unidades del Condominio, /ii/ para sus sucesores en el dominio y /iii/ para toda persona a quien el propietario conceda el uso y goce de esos inmuebles o que los ocupe a cualquier título. En lo no previsto por el presente Reglamento de Copropiedad se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley Número diecinueve mil quinientos treinta y siete y en su Reglamento. **Artículo Segundo:** Todas las obligaciones, limitaciones y restricciones que impone el presente Reglamento a los copropietarios, así como las demás normas del mismo, se harán obligatoriamente extensivas, sin que sea necesario el cumplimiento de formalidad alguna, a las demás

personas a quienes los propietarios concedan, a cualquier título, el uso y/o goce de su oficina, local comercial, bodega y/o estacionamiento del Edificio Torre Huérfanos, como también a todas las personas que por cualquier motivo ocupen esos inmuebles, sea como arrendatarios, usuarios, dependientes y demás. En todo caso, el hecho de que determinadas obligaciones pudieran recaer sobre terceras personas con motivo de habersele cedido a ellas el uso y/o goce de los inmuebles antes referidos, o por otra causa, no libera al propietario de su responsabilidad directa para con los demás copropietarios, la que, en todo caso, subsistirá para todos los efectos legales. **Artículo Tercero:** El Condominio se compone de un edificio de oficinas y locales comerciales en el primer piso. Además, el Condominio estará compuesto por estacionamientos, bodegas y bienes de uso común. Los pisos del edificio, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos y los bienes de uso común que integrarán el Condominio, serán aquellos que se indiquen e individualicen como tales en los respectivos planos y/o resoluciones de copropiedad inmobiliaria del Condominio, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Santiago y archivados en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago cuando corresponda y que, en todo caso y para todos los efectos legales, se entienden formar parte integrante del presente reglamento, aún cuando su aprobación se efectúe con fecha posterior a la de este instrumento. **Artículo Cuarto:** Cada copropietario será dueño exclusivo de la oficina, local comercial, bodega y/o estacionamiento que



adquiera y comunero en los bienes que de acuerdo al presente Reglamento de Copropiedad, planos y/o resoluciones de copropiedad inmobiliaria del Condominio se declaren como bienes comunes del mismo. El derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes del Condominio, en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio, uso y goce de la respectiva oficina, local comercial, bodega y estacionamiento de que cada uno de ellos sea dueño. Por lo tanto, el propietario no podrá enajenar, transmitir, arrendar, conceder el goce, dar en uso o ceder los derechos sobre los inmuebles o transigir respecto de su oficina, local comercial bodega y estacionamiento, independientemente del derecho sobre los bienes comunes, ni viceversa, incluso contando con el consentimiento de los otros copropietarios. **Artículo Quinto:** Cada propietario deberá hacer uso de su oficina, local comercial, bodega y estacionamiento en forma ordenada, tranquila y pacífica. En consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, o que comprometan la seguridad, estética, solidez o salubridad del edificio. Tampoco podrá darlo en arrendamiento, uso y/o goce a personas de notoria mala conducta. **Artículo Sexto:** Queda terminantemente prohibido destinar las oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos del Condominio, en todo o en parte, a otros usos que los propios a la naturaleza de este tipo de inmuebles. **Artículo Séptimo:** Queda estrictamente prohibido a los propietarios u ocupantes a cualquier título de las oficinas, locales

comerciales, bodegas y estacionamientos y de los bienes comunes del Condominio, lo siguiente: a] Tener depositadas, aunque sea en forma transitoria, materias húmedas, infectadas, malolientes, inflamables, tóxicas o explosivas, o desaguar por los conductos de alcantarillado del edificio detergentes espumosos. b] Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del Condominio, como por ejemplo, provocar ruidos molestos y otras situaciones análogas. c] Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez y/o salubridad de las construcciones. d] Atentar en cualquier otra forma en contra de la moralidad, el orden público o las buenas costumbres. e] Construir balcones, ventanas o ventilaciones frente a los pasillos o demás bienes comunes, en las fachadas del edificio o en los muros exteriores del mismo; o ensanchar, modificar o ampliar las existentes. f] Sacar cualquier tipo de cables o antenas desde las ventanas, patios de luz, conductos de ventilación, balcones o cualquiera otra parte de la fachada del edificio. g] Colgar ropas, toallas, sábanas y otro tipo de cosas análogas, en las ventanas, balcones o terrazas del edificio, así como sacudir en ellas alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo. h] Colocar en las fachadas y muros exteriores del edificio, lienzos, lonas u otros materiales análogos que no hayan sido consultados con el diseño original del Condominio aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago y autorizados expresamente por el Comité de Administración o que hayan sido expresamente autorizados en virtud del presente reglamento. i] Colocar o pintar letreros, avisos o anuncios comerciales o de cualquier otro tipo en



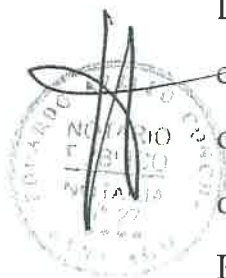
las fachadas, ventanas y muros exteriores del edificio. La única excepción a ello son los letreros de carácter publicitario que los dueños u ocupantes de los locales comerciales podrán colocar en la fachada vidriada por calle Huérfanos, y por el Pasaje privado, en el caso del Local comercial número Dos, de acuerdo con la ubicación y características que se establece para ellos en el Anexo II de este Reglamento que forma parte integrante del mismo para todos los efectos que pueda corresponder. j] Hacer picnic o consumir cualquier producto comestible y/o bebestible en cualquiera de los lugares que de acuerdo con el presente Reglamento son bienes comunes del Condominio. k] Colocar o instalar rejas, cadenas y, en general, cualquier tipo de cerramiento a los estacionamientos del edificio. l] Colocar toldos, letreros y antenas en los balcones o ventanas de las oficinas. m] Usar las oficinas para un fin distinto del uso para fines de oficina con atención de público, igualmente queda expresamente prohibido instalar aunque sea transitoriamente o en forma accesorio cualquier tipo de establecimientos de comercio o talleres o fábrica en ellas. n] Usar los locales comerciales para un fin distinto del uso para fines de local comerciales con atención de público, igualmente queda expresamente prohibido instalar aunque sea transitoriamente o en forma accesorio cualquier tipo de talleres o fábrica en ellos. ñ] En el interior del muro cortina se podrán instalar únicamente persianas o cortinas del tipo "Roller con su cara exterior metalizada en aluminio". Éstas serán todas de un mismo tipo con el objeto de mantener una apariencia homogénea en la fachada, atendiendo el nivel y la fachada del edificio, en

particular resguardando el uso apropiado de las rendijas de retorno de aire ubicada en la fachada. o] Ingresar a la sala de seguridad, sala de estanques de agua potable, sala de basuras, sala de bombas, grupo generador, salas de extracción de aire, salas eléctricas, salas de máquinas de ascensores, terrazas del Edificio no asignadas en uso y goce exclusivo y cubiertas del edificio. Sólo la Administración y personal especializado estará facultado para ingresar a los señalados recintos. p] Ocupar con muebles u otros objetos los halls, corredores, escaleras u otros espacios comunes, perturbar o impedir el libre acceso a ellos. No se permitirá el almacenamiento de ningún material en las escaleras. q] Colocar en las fachadas, puertas, pasillos, halls de cada piso y/o en los espacios y bienes comunes del edificio, objetos o letreros distintos a los que se autorizan en el presente Reglamento. Igualmente queda prohibido estampar, pegar o colocar cualquier letrero, lienzo o leyenda en las ventanas interiores o exteriores, o hacer uso de cualquier frente exterior del edificio, fachadas, puertas pasillos, halls de cada piso y espacios y bienes comunes, para instalar propaganda o cualquier otro elemento. Lo único que está permitido es colocar en la Mampara de Acceso a cada Unidad un Film Autoadhesivo, el que podrá incluir los nombres y logotipos que identifiquen a los profesionales o el nombre de la Sociedad o Empresa que opere y funcione en cada Unidad; r] Lavar vehículos en el edificio, tanto en sus áreas exteriores como en los subterráneos. Modificar el destino de los estacionamientos y bodegas. Queda prohibido almacenar, ni aún en forma provisoria, cajas, materiales o



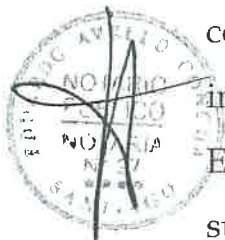
similares en los estacionamientos. s] Fumar en todo el interior del edificio y hasta en un radio de ocho metros a su alrededor. t] Instalar divisiones interiores que no coincidan exactamente con los elementos verticales de las ventanas del muro cortina. u] emisión de olores en el uso de kitchenettes. v] Destinar las oficinas o locales comerciales a empresas de call center, universidades, institutos, consultas medicas/dentales, embajadas, y otras de esta misma naturaleza. En consecuencia las oficinas sólo podrán tener un único destino de oficinas comerciales de personas para el desarrollo de su giro, el cual no podrá ser contrario a la ley, a la moral y a las buenas costumbres. En el caso que el infractor fuere un arrendatario, la Administración estará facultada para exigir al propietario de la oficina y/o local comercial que ponga término de inmediato al contrato de arrendamiento y para adoptar las demás medidas conducentes a ese objetivo y además estará facultada para pedir el desalojo inmediato de cualquier ocupante que infringiere las normas del presente Reglamento. **Artículo Octavo:** Cada propietario podrá hacer dentro de su oficina, local comercial, bodega y estacionamiento, las modificaciones y agregados interiores que estime convenientes y que no signifiquen un cambio de destino de los mismos, siempre que éstos o aquellas no afecten, de manera alguna, la estructura del inmueble de que se trate o cualquier ducto vertical u horizontal común del respectivo edificio, ni comprometan las condiciones de seguridad, solidez, impermeabilización, salubridad o estética del mismo. En todo caso, las instalaciones o modificaciones que los propietarios u

ocupantes ejecuten en sus respectivas oficinas, local comercial, bodegas y estacionamientos, deben someterse, en todo, a las ordenanzas generales y a las autorizaciones y a prohibiciones municipales correspondientes. Asimismo, cada propietario o usuario, al momento de realizar cualquier modificación o habilitación de su oficina, local comercial o bodega, deberá regirse a las normas del reglamento de habilitación que se dicte al efecto. Serán de cargo de todos los propietarios o usuarios los gastos que requiera la revisión de los proyecto de habilitación de las oficina, locales comerciales o bodegas que realice la Inspección Técnica de Obras que la comunidad designe. **Artículo Noveno:** Los propietarios no podrán arrendar o ceder el uso o goce, a cualquier título, de su respectiva oficina, local comercial, bodega o estacionamiento en forma alguna que contravenga los deberes, obligaciones y prohibiciones que establecen el presente Reglamento de Copropiedad. Igual prohibición afectará a los arrendatarios en caso de subarriendo. Para ello, los propietarios o arrendatarios, según el caso, deberán establecer, en forma expresa, en todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que celebren, respecto de las oficinas, locales comerciales, bodegas o estacionamientos la obligación del arrendatario o del subarrendatario respectivo, según el caso, de aceptar y sujetarse, sin reservas, a las disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad, los que producirán efectos y serán obligatorios para ellos con la misma fuerza y obligatoriedad que para el propietario respectivo. **Artículo Décimo:** Para asegurar el cumplimiento de lo anterior, los propietarios o arrendatarios,



según el caso, se obligan a incluir en los respectivos contratos de arriendo o subarriendo que celebren respecto de las oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos de que sean dueños o arrendatarios, según el caso, como causal suficiente para la terminación del contrato respectivo, la infracción por parte del arrendatario o subarrendatario a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, y a facultar al Administrador del Condominio para solicitar, en representación del propietario o arrendatario, según el caso, la terminación inmediata del arrendamiento o subarrendamiento respectivo. **Artículo Décimo Primero:** Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes a cualquier título de las oficinas, locales comerciales, bodegas o estacionamientos del Condominio, así como las personas que visiten el mismo y que ocupen los ascensores del edificio, y otros espacios comunes, lo harán bajo su exclusiva responsabilidad, sin que los codueños del Condominio o la Administración del mismo tengan responsabilidad alguna en caso de accidentes. **De los bienes y expensas comunes Título Segundo Artículo Décimo Segundo:** Son bienes comunes del Condominio, con las limitaciones o restricciones que se señalan en el presente Reglamento de Copropiedad, [i] los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad, conservación y estética del Condominio; [ii] los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las oficinas, locales comerciales, bodegas o estacionamientos que sean de su exclusivo dominio; [iii] los terrenos y espacios de dominio común

colindantes con una unidad del Condominio; [iv] los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento común de los copropietarios; y [v] los que definan como tales en los planos de copropiedad inmobiliaria. En consecuencia, tienen la calidad de bienes comunes: el terreno en que se encuentra proyectado el Condominio, los cimientos del edificio, fachada, sus muros y pilares soportantes exteriores e interiores, la obra gruesa de los suelos, muro cortina, la techumbre, las instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, sala de bombas, estanques, las impermeabilizaciones de cubiertas y terrazas, hall de acceso al Edificio, hall de acceso a cada Unidad., portón de acceso a los subterráneos del Edificio, los sectores destinados a uso por parte de la Administración, cajas escalas, ascensores y las instalaciones de fuerza eléctrica del ellos, las instalaciones generales de electricidad, las de iluminación, alcantarillado, agua potable, teléfono, citófono, sistema de seguridad contra incendios, ductos de ventilación y extracción forzada, recintos destinados a elementos de aseo y mantención, baños del personal del Edificio, piso veintiocho del Edificio y sus instalaciones - sala de máquinas de ascensores, equipo limpia fachadas y equipos de climatización - terrazas del Edificio no asignadas en uso y goce exclusivo, corredores, áreas exteriores, áreas de circulación vehicular en los subterráneos y accesos que, conforme a los planos del Condominio, sean bienes de uso común o bienes comunes del

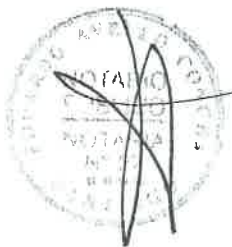


mismo, como también los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio común de los copropietarios.

Artículo Décimo Tercero: El derecho y porcentajes que le corresponda a cada copropietario sobre los bienes de dominio común del Condominio se determinarán en consideración al avalúo fiscal de las respectivas unidades del Condominio de propiedad de los comuneros. Cada copropietario deberá contribuir al pago de los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, contribución que se determinará en consideración al avalúo fiscal de la unidad de su propiedad. Lo anterior se establecerá en la Tabla de Prorrates y de Contribución a los Gastos Comunes que constituirá el Anexo III de este Reglamento, que se elaborará oportunamente por Constructora Torre Huérfanos Limitada una vez que el Servicio de Impuestos Internos entregue el avalúo fiscal de las Unidades del Condominio, la que constituirá una complementación a este Reglamento y que formará parte integrante del mismo.

Artículo Décimo Cuarto: Cada copropietario contribuirá, en la proporción que le corresponda conforme a lo establecido en el artículo precedente, al pago de las contribuciones de bienes raíces del terreno en que se ha proyectado el Condominio, durante el período que medie entre la fecha de adquisición de la oficina, local comercial, bodega y/o estacionamiento correspondiente y la fecha en que la Tesorería General de la República y el Servicio de Impuestos Internos inicien los cobros pertinentes de dichas contribuciones de bienes raíces, respecto de cada una de las unidades que conforman el Condominio en forma individual.

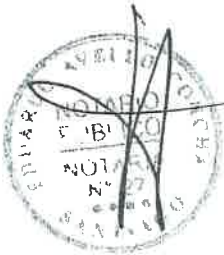
Artículo Décimo Quinto: Para los efectos de la administración, mantención y cuidado de los espacios comunes y bienes comunes del Condominio, y para velar por el cumplimiento de este Reglamento de Copropiedad, existirá un Administrador y el personal que el Comité de Administración estime necesario para los trabajos de mantención, aseo y vigilancia del Condominio. Mientras el Comité de Administración no establezca el personal complementario para la administración del Condominio, las decisiones sobre la contratación de ese personal complementario las adoptará, bajo su exclusiva responsabilidad y decisión, el Administrador del Condominio. **Artículo Décimo Sexto:** Los gastos o expensas comunes del Condominio, son ordinarios o extraordinarios. En general, se reputarán como expensas comunes ordinarias del Condominio, sin que la numeración que sigue sea taxativa, las siguientes: a] Los honorarios del Administrador, las remuneraciones, gratificaciones y cualquier otro beneficio que se pague al mayordomo y al resto del personal que fuere necesario contratar para la adecuada administración y seguridad del Condominio, así como las indemnizaciones laborales que correspondiere pagar a esos trabajadores; los impuestos y cotizaciones previsionales y de salud previsional que afecten o graven a estos últimos; y los gastos de la oficina de administración, tales como útiles de escritorio, talonarios de cheque, libros de contabilidad, libros de actas, útiles de aseo y otros gastos análogos que directa o indirectamente se relacionen con ellos. b] El monto de las primas de los seguros que sea necesario contratar para cubrir los riesgos asociados a los bienes



comunes del Condominio. c] La limpieza del muro cortina del piso uno al piso veintisiete del Edificio, ambos inclusive. d] Los gastos de agua potable y luz eléctrica de los espacios y bienes comunes del Condominio. En el Condominio habrá un Medidor General de agua potable, un remarcador de agua potable para cada oficina del Condominio y un remarcador de agua potable para los bienes comunes del Condominio. En el Condominio habrá un Medidor de luz eléctrica para cada oficina y local comercial del Condominio, un medidor de luz eléctrica para los bienes comunes del Edificio, un medidor eléctrico para los equipos de climatización ubicados en el cuarto piso del Edificio y un medidor de luz eléctrica para los equipos de climatización ubicados en el vigésimo octavo piso del Edificio. e] Los gastos de mantención, reparación y conservación de todos los espacios comunes del Edificio. f] Los gastos generales de aseo, mantención y servicios respecto de los bienes comunes del Condominio, incluidos aquellos servicios prestados por empresas externas. g] Además, serán gastos o expensas comunes, todo otro gasto adicional o diferente que, de conformidad a la Ley Número diecinueve mil quinientos treinta y siete o a las decisiones que adopte válidamente la administración del Condominio, se refiera a los espacios o bienes comunes individualizados en el Artículo Décimo Segundo precedente, los que se denominarán gastos o expensas comunes extraordinarios. **Artículo Décimo Séptimo:** Los propietarios podrán convenir con los respectivos arrendatarios, usuarios u ocupantes de las oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos del Condominio, que la

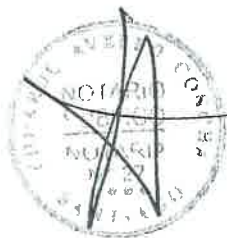
obligación de pagar o contribuir a los gastos o expensas comunes recaiga en esos arrendatarios, usuarios u ocupantes o en terceras personas. Sin embargo, estas estipulaciones no liberarán a los propietarios de la obligación de contribuir y reembolsar íntegra y oportunamente dichos gastos y expensas comunes, quienes serán los únicos responsables de esos gastos frente a la Comunidad.

Artículo Décimo Octavo: Todo copropietario deberá comunicar al Administrador o, en su defecto, al Comité de Administración, toda transferencia de dominio respecto de la oficina, local comercial, bodega y estacionamiento del Condominio de que sea dueño, indicando la individualización completa del nuevo adquirente. El copropietario que no cumpla con esta obligación será solidariamente responsable de la contribución y reembolso de los gastos y expensas comunes que correspondan a la oficina, local comercial, bodega o estacionamiento respectivo con el nuevo adquirente. El cumplimiento de esta obligación se acreditará mediante un certificado en tal sentido otorgado por el Administrador o por el Presidente del Comité de Administración. Todo propietario u ocupante a cualquier título de las oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos del Condominio, deberá permitir el ingreso a sus respectivas oficinas, locales comerciales, bodegas o estacionamientos, del personal necesario para efectuar las reparaciones y/o mantención de los bienes comunes del Condominio. **Artículo Décimo Noveno:** Las obligaciones de cada propietario de una oficina, local comercial, bodega y/o estacionamiento del Condominio, por expensas comunes, siguen siempre el dominio de la oficina, local comercial,



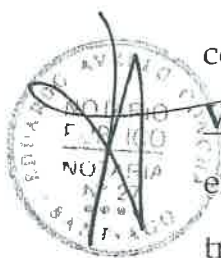
bodega y estacionamiento respectivo, incluso respecto de aquellas expensas devengadas con anterioridad a su adquisición y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. **Artículo Vigésimo:** Los copropietarios u ocupantes de las oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos del Condominio estarán autorizados para usar y podrán servirse de los bienes comunes según su destino, pero ese uso y servicio deberá ejercerse sin perjuicio del legítimo derecho de los otros copropietarios u ocupantes. Asimismo, 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 la respectiva unidad. **Artículo Vigésimo Primero:** Será de cargo exclusivo de cada copropietario la mantención y reparación de su oficina, local comercial bodega y estacionamiento en aquella parte que de hacia el interior del mismo, así como respecto de las instalaciones, ventanas, puertas, cerrajería y demás que sean de su exclusivo dominio. En cuanto a las instalaciones de agua, luz y alcantarillado, será de cargo de cada copropietario la realización de las reparaciones y la mantención de aquellas que se ubiquen dentro de su oficina, local comercial, bodega y estacionamiento, hasta los empalmes de entrada y salida del inmueble de que se

trate. **Artículo Vigésimo Segundo:** Los muros divisorios entre distintas oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos se considerarán, para los efectos de concurrir por partes iguales a su conservación y reparación, como muros medianeros. El hecho que una oficina, local comercial bodega y/o estacionamiento permanezca desocupado, cualquiera sea el tiempo que dure la desocupación, no libera al propietario correspondiente de la obligación de concurrir o reembolsar los gastos o expensas comunes del Condominio, que le correspondan. **Administración del Condominio Título Tercero. Artículo Vigésimo Tercero:** La administración general del Condominio corresponderá en conjunto a los siguientes órganos de Administración: a] La Asamblea de Copropietarios; b] El Comité de Administración; y c] El Administrador. **Artículo Vigésimo Cuarto:** La Asamblea de copropietarios resolverá todo lo concerniente a la administración del Condominio que no pueda ser determinado por el Comité de Administración o por el Administrador designado. La Asamblea de copropietarios se reunirá en sesiones que podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en el mes de Marzo, oportunidad en que el Administrador deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses, y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del Condominio, a pedido del



Comité de Administración o de copropietarios que representen a lo menos el quince por ciento de los derechos en el Condominio. Las materias que se indican a continuación, sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias: Uno] Modificación del Reglamento de Copropiedad; Dos] Cambio de destino de las unidades del Condominio; Tres] Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común. Cuatro] Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; Cinco] Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del Condominio; Seis] Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el Condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; Siete] Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivos; Ocho] Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; Nueve] Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total de Condominio. **Artículo Vigésimo Quinto:** Todas las materias que deben tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en los números dos, tres, cuatro, cinco y seis del artículo precedente, podrán ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, la que deberá ser firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Condominio, la que se notificará

personalmente o por carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración. La consulta deberá ser acompañada con los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La referida consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aprobación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Condominio. En caso de rechazo de la consulta, no podrá renovarse antes de seis meses. Artículo



Vigésimo Sexto: La Asamblea de Copropietarios, sea ordinaria o extraordinaria, será citada por el Comité de Administración, a través de su Presidente, o por el Administrador si aquel no lo hiciere, quien notificará de la celebración de la Asamblea personalmente o por carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado el domicilio, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del Condominio. Las sesiones de la Asamblea se realizarán en el Condominio, salvo que se acuerde otro lugar, y serán presididas por el Presidente del Comité de Administración, salvo la primera, que será presidida por el Administrador. Artículo Vigésimo Séptimo: Las Asambleas ordinarias se constituirán en primera



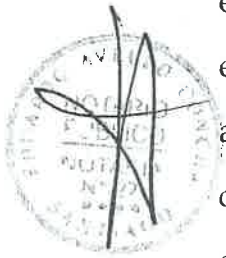
citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el Condominio, y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. **Artículo Vigésimo Octavo:** Las Asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio, y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el Condominio, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a cinco días ni superior a quince. Para tratar las materias indicadas en los Números uno al siete del Artículo Vigésimo Cuarto, las Asambleas Extraordinarias requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio, adoptándose los acuerdos respectivos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Para tratar modificaciones al Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, las respectivas Asambleas requerirán para constituirse la asistencia de la

unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

Artículo Vigésimo Noveno: Serán hábiles para votar los acuerdos que se adopten en las sesiones de las Asambleas de Copropietarios, los copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes, quienes tendrán un sólo voto, proporcional a sus derechos en el Condominio. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces. En las Asambleas, los copropietarios podrán ser representados por un tercero, siempre que el poder respectivo se otorgue por escrito. En el caso que dicho poder no se otorgue, o que habiéndolo otorgado el apoderado no concurra, se entenderá que el copropietario acepta que asuma su representación el arrendatario u ocupante a cualquier título de la propiedad, siempre que en el respectivo contrato se hubiere establecido. Los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios que se adopten cumpliendo los quórum y reglas señaladas precedentemente, serán obligatorias incluso para aquellos copropietarios que no hubieren asistido a la Asamblea, por cualquier motivo.

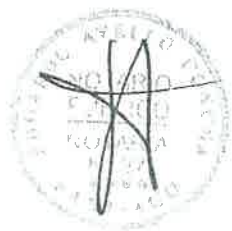
Artículo Trigésimo: Corresponderá a la Asamblea de Copropietarios, la facultad de dictar normas sobre administración y funcionamiento interno del Condominio, dentro de las cuales se podrá regular e incluso limitar el número de invitados de los copropietarios con derecho a acceder a los bienes de uso común del Condominio. Esta facultad podrá ser delegada en el Comité de Administración para casos específicos.

Artículo Trigésimo Primero: La Asamblea de Copropietarios designará en



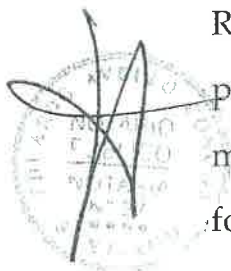
su primera sesión un Comité de Administración de entre sus miembros, compuesta, a lo menos, por tres personas naturales, que tendrán la representación de la Asamblea con todas las facultades inherentes a ella, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea Extraordinaria, y que durará en sus funciones mientras la Asamblea no disponga la renovación parcial o total de sus miembros y en ningún caso más de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente. La Asamblea o, en su defecto, el Comité, en su primera sesión, elegirá de entre sus miembros a un Presidente. Para ser designado miembro del Comité de Administración se requiere ser propietario de algún bien en el Condominio o sus cónyuges, o también, representante de las personas jurídicas que sean propietarias de algún bien en el Condominio. En caso de fallecimiento, renuncia, impedimento o cualquier otra causa un miembro del Comité de Administración dejare de pertenecer a ella, será reemplazado por la persona que nombre el propio Comité. El Comité de Administración deberá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Condominio, como asimismo imponer las multas contempladas en el Reglamento de Copropiedad. De lo tratado y acordado en las sesiones del Comité de Administración, que se realizarán con la mayoría de sus miembros, se dejará constancia en un Libro de Actas. En las sesiones que celebre el Comité de Administración actuará como secretario la persona que se nombre al efecto. El Comité de Administración, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento, deberá confeccionar un plan de emergencia ante

siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios, el que deberá ser sometido a la aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto. El mencionado plan de emergencia, junto con los planos del Condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes. **Artículo Trigésimo Segundo:** El Condominio será administrado por la persona natural o jurídica, interesada o extraña, que designe la mayoría de los copropietarios, reunidos en Asamblea Ordinaria, en la que se requerirá la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio, adoptándose el acuerdo respectivo con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. El nombramiento del Administrador deberá constar en la respectiva Acta de Asamblea en que se adopte el acuerdo pertinente, la que deberá ser reducida a escritura pública. El administrador así nombrado durará tres años en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente o reemplazado en cualquier momento por acuerdo unánime del Comité de Administración. Si al vencimiento de su período no se procediere a una nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. El Administrador rendirá cuenta de la



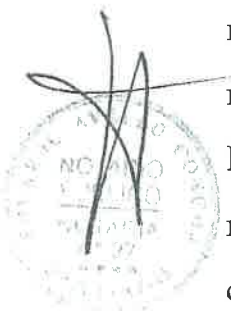
administración cada vez que se cite a Asamblea Ordinaria, y en todo caso, una vez al año. **Artículo Trigésimo Tercero:** En general, corresponde al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes comunes del Condominio y la ejecución de los actos de administración en tales bienes, conforme a las normas del presente Reglamento de Copropiedad y a los acuerdos adoptados por la Asamblea de Copropietarios y por el Comité de Administración. Específicamente, son funciones, deberes y atribuciones del Administrador, sin que la enumeración que sigue sea taxativa, las siguientes: Uno] El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes del Condominio, los que deberán mantenerse en buen estado y conservación, en todo momento. Dos] Asegurar el Condominio contra riesgo de incendio con sus principales adicionales, especialmente el de terremoto y adoptar las demás providencias para evitar o aminorar los efectos de todo tipo de siniestros. Tres] Ejecutar los actos urgentes de administración y conservación de los bienes comunes del Condominio. Cuatro] Ejecutar tanto los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración. Cinco] Pedir al juez competente que se apliquen los apremios y sanciones que establece la Ley al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su departamento, bodega y estacionamiento le impone la Ley o el presente Reglamento. Seis] Representar en juicio activa y pasivamente a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del Condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros, con las facultades a que se

refiere el inciso primero del artículo séptimo del Código Civil. Siete] Llevar un libro de actas de las Asambleas de Copropietarios, un libro de ingresos y gastos, un registro de copropietarios con la indicación de sus domicilios y un archivo con los documentos sustentatorios de las anotaciones que se hagan en estos libros. Ocho] Determinar y calcular, conforme al presente Reglamento de Copropiedad, la contribución que a cada copropietario corresponda en los gastos o expensas comunes del Condominio; y cobrar y recaudar de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de los departamentos, bodegas y estacionamientos, según corresponda, las cantidades correspondientes a esas expensas o gastos comunes. Nueve] Realizar los presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados y las cotizaciones correspondientes a mejoras del Condominio u otros gastos. Diez] Crear y mantener el fondo común de reserva que se establece más adelante, para atender las reparaciones de los bienes comunes y las expensas o gastos comunes urgentes e imprevistos. Once] Autorizar las copias de las actas de Asamblea de Copropietarios en que se acuerden gastos o expensas comunes, para los efectos de que éstas tengan mérito ejecutivo para el cobro de esos gastos o expensas. Doce] Administrar, conforme a las facultades que le confiera la Asamblea de Copropietarios y en la forma en que se establezca en el título respectivo, una cuenta corriente exclusiva de la administración del Condominio. Trece] Rendir cuenta detallada de su administración, en forma documentada, con la periodicidad que al efecto le fije la Asamblea de Copropietarios y,



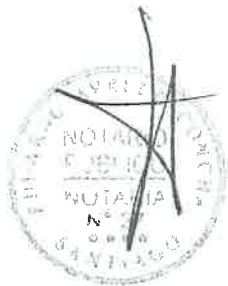
en todo caso, cuando la referida Asamblea así se lo exija, en cualquier tiempo, y cuando cese en su cargo por cualquier causa. Catorce] Velar por la observancia de las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, del Reglamento sobre Copropiedad Inmobiliaria y del presente Reglamento de Copropiedad. Quince] Convocar a Asamblea de Copropietarios en los casos que corresponda. Dieciséis] En general, mantener el Condominio en óptimas condiciones de cuidado, presentación, aseo, limpieza exterior e interior y, especialmente, lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios e instalaciones. Diecisiete] Controlar que los servicios externos contratados por la Administración y otros que existieren funcionen adecuadamente, de acuerdo a lo ofrecido y en las condiciones pactadas en cada caso, siendo de su responsabilidad el recibir las quejas al respecto, como también el comunicarse con las personas que los ofrecen a fin de regular el buen funcionamiento de los mismos. Dieciocho] Mantener una nómina actualizada del domicilio de cada uno de los copropietarios. Diecinueve] Mantener en el archivo de documentos del Condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia. **Artículo Trigésimo Cuarto:** El Administrador del Condominio no podrá ser, a la vez, miembro del Comité de Administración o propietario de alguna de las unidades del edificio. Asimismo, no podrá actuar como representante de uno o más copropietarios en

las Asambleas de Copropietarios del Condominio. **Artículo Trigésimo Quinto:** El Administrador del Condominio o, a falta de éste, el Comité de Administración, deberá crear y mantener un Fondo Común de Reserva, cuyo objeto será, principalmente, atender las reparaciones de los bienes comunes o las expensas o gastos comunes urgentes o imprevistos. Este Fondo se formará mediante contribuciones mensuales que deberán hacer los copropietarios, en la proporción que se determine en la Asamblea Extraordinaria que al efecto se cite, y se incrementará con los excedentes de cualquier origen que se produzcan en la recaudación y liquidación de gastos comunes, con el porcentaje de recargo que la asamblea estime prudente regular sobre el monto de las expensas o gastos comunes, y con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios. No obstante lo anterior, se deja expresa constancia que mientras no se determine por la Asamblea Extraordinaria el monto de la contribución al Fondo por cada copropietario, ésta será el equivalente al cinco por ciento del total de los gastos comunes que a cada uno correspondan. 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. Asimismo, el Administrador del Condominio o, a falta de éste, el Comité de Administración, deberá crear y mantener un Fondo de Garantía, cuyo objeto será garantizar las obligaciones que a cada uno de los copropietarios les impone el presente Reglamento, en cuanto a la concurrencia de gastos



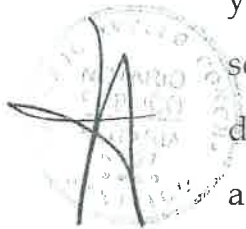
comunes y servicios especiales, y podrá ser empleado por el Administrador para cubrir los gastos que correspondan al respectivo copropietario, sin perjuicio de la obligación de éste de reintegrar esta suma, de inmediato, a fin de que la cantidad antes entregada esté siempre a disposición de la administración del Condominio para los objetos previstos anteriormente. Este Fondo se formará mediante un depósito original que deberá hacer, por una sola vez, todo propietario de oficina, local comercial, bodega y estacionamiento del Condominio, dentro de los cinco primeros días del cuarto mes de adquirido el dominio de la oficina, local comercial, bodega y estacionamiento, cuyo monto será el equivalente a dos veces el promedio de la contribución por concepto de gasto o expensas comunes que le hubiere correspondido durante los tres meses inmediatamente anteriores. El Administrador deberá exigir periódicamente a los propietarios que se renueve o complete la garantía respectiva cuando se haya hecho uso de ella, en todo o en parte. Habiéndose imputado por el Administrador el aporte al Fondo de Garantía de un propietario, para cubrir gastos o expensas comunes adeudadas, el propietario deberá reponer o completar el referido aporte, dentro de los cinco días siguientes a aquel en que sea requerido por escrito por el Administrador. Vencido dicho término, sin que el propietario haya hecho el pago respectivo, el propietario deberá pagar la suma que corresponda, más el interés anual máximo que se permita estipular para operaciones de crédito de dinero no reajustables, sin perjuicio de las acciones que para el caso establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. El

Comité de Administración revisará anualmente la composición y monto de estos Fondos, y podrá acordar aumentar el porcentaje o valor de los depósitos establecidos precedentemente. Para todos los efectos legales, el primer depósito, como su reajuste o incrementos, serán considerados como expensas comunes, pudiendo ser cobrados ejecutivamente conforme a lo establecido en los artículos pertinentes del presente Reglamento. Al verificarse una transferencia, el nuevo propietario del departamento, local comercial, bodega y estacionamiento deberá depositar en la administración, una suma igual a la que estaba obligado el propietario anterior por concepto de Fondo de Garantía. El Administrador reembolsará el aporte de un propietario por concepto de Fondo de Garantía, debidamente reajustado, cuando éste acredite haber transferido la respectiva oficina, local comercial, bodega y estacionamiento, para lo cual deberá exhibir copia del título que sirvió de antecedente a la transferencia y de la inscripción de ese título en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, para evitar soluciones de continuidad en relación con los aportes al Fondo de Garantía, el Administrador podrá retener el depósito del antiguo propietario en tanto no se entere el aporte del nuevo propietario. **Artículo Trigésimo Sexto:** El Administrador deberá presentar a cada uno de los copropietarios, a más tardar dentro de los cinco primeros días de cada mes, una minuta detallada de la cuota que les corresponda en las expensas o gastos comunes del Condominio, la que deberá ser pagada dentro de los cinco días siguientes de formulada la respectiva cuenta. La minuta de



cobro que haga el Administrador de acuerdo con el cálculo de los gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de la misma. El administrador tendrá la facultad para presentarse judicialmente cobrando al copropietario moroso las sumas que adeudare, con el sólo mérito de la liquidación correspondiente, firmada por dicho Administrador. Sin perjuicio de lo anterior, el copropietario moroso abonará el interés convencional máximo que la Ley permita estipular, el que se devengará desde la fecha de la mora y la del pago efectivo. Se deja expresa constancia que la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. Además, respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas de los gastos comunes, sean éstas continuas o discontinuas, el Administrador del Condominio quedará facultado para que, con acuerdo del Comité de Administración, requiera a las empresas que proporcionen el suministro de energía eléctrica, la suspensión de dichos servicios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo quinto de la Ley Número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **Artículo Trigésimo Séptimo:** La obligación de contribuir a los gastos comunes respectivos se inicia desde la fecha en que se entre en posesión material de las oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos o se suscriba la escritura de

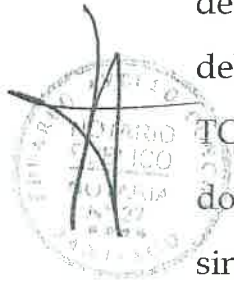
compraventa respectiva, lo que ocurra primero, y subsistirá durante el tiempo que la oficina, local comercial, bodega y estacionamiento permanezcan desocupados. **Artículo Trigésimo Octavo: Normas especiales.-** Sin perjuicio de las normas generales contenidas en el presente reglamento, se aplicarán las siguientes normas especiales que tendrán preponderancia respecto de las normas generales dictadas en este instrumento: **a]** Los propietarios y/o usuarios de las unidades no podrán realizar cambios en las fachadas del Condominio. **b].** El propietario y/o usuarios de las unidades no podrán realizar cambios ni modificar la arquitectura, diseño interior ni materialidad de los espacios y bienes comunes del Edificio. **c]** Será obligación del propietario y/o ocupante a cualquier título de la oficina doscientos uno del segundo piso del Edificio permitir el acceso a través de su oficina de quien corresponda y a la Administración del Edificio, para que a su vez éstos ingresen a la terraza del segundo piso que le será asignada en uso y goce exclusivo, con el objeto de acceder desde ésta última a través de una escalera gatera a la terraza del cuarto piso del Edificio, que está sobre ella, donde se encuentran instalados equipos de climatización, a efectos de proceder a su revisión, mantención y/o reparación. **d]** Será obligación de la Comunidad del Edificio Torre Huérfanos, a través de su personal de conserjería, lo que deberá ser coordinado por el Administrador del Edificio, la instalación en la noche y el retiro en la mañana de cada día de la reja que se instalará en todo el frente en el Pasaje interior que se forma entre el vértice de la fachada Oriente del Edificio Torre Huérfanos y el vértice de la fachada Poniente del



Edificio ubicado en calle Huérfanos seiscientos cuarenta. **Artículo Trigésimo Noveno:** Para todos los efectos del presente Reglamento, se fija para los copropietarios como domicilio especial la ciudad y Comuna de Santiago. **Artículo Trigésimo Noveno:** Se deja expresa constancia que una vez enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades que conforman el Condominio, el Administrador deberá convocar a una Asamblea Extraordinaria para que se pronuncie por la mantención, modificación o sustitución del presente Reglamento de Copropiedad. **Artículo Cuadragésimo:** Se deja expresa constancia que las unidades en que se divide el Condominio podrán ser aseguradas contra riesgo de incendio o no, a la sola consideración de cada copropietario. **ARTICULOS TRANSITORIOS** **Artículo Primero Transitorio:** Constructora Torre Huérfanos Limitada que actúa por medio de sus representantes ya individualizados, en su calidad de único dueño del inmueble objeto del presente Reglamento, designa en este acto como integrantes del comité de administración a los señores don Mario Alberto Vicente Alday Papić, cédula nacional de identidad número ocho millones seiscientos un mil sesenta y nueve guión cero, don Jorge Andrés Bas Gonzalez, cédula nacional de identidad número siete millones doscientos veintitrés mil quinientos veinte guión siete y don Juan Edmundo Sabbagh Pisano, cédula nacional de identidad número seis millones sesenta y tres mil doscientos cincuenta y dos guión nueve.- **Artículo Segundo Transitorio:** Con el objeto de cubrir las necesidades del Condominio que habitualmente se financian con los gastos comunes, se ha

estimado necesario contar con una suma total equivalente de dos mil Unidades de Fomento, que será proporcionado por cada adquirente de una Unidad vendible del Condominio. Para estos efectos, cada propietario, al momento de la entrega material de la unidad que haya adquirido, deberá pagar una suma en proporción con el avalúo fiscal de dicha unidad, que corresponderá a las expensas comunes correspondientes al primer mes de ocupación de su inmueble. **Artículo Tercero**

Transitorio: Se deja expresa constancia que Constructora Torre Huérfanos Limitada, podrá mantener en el Condominio, la publicidad que sea necesaria hasta que se haya vendido la última de las Oficinas, locales comerciales, bodegas o estacionamientos del edificio.- **Artículo Cuarto Transitorio:** CONSTRUCTORA




TORRE HUÉRFANOS LIMITADA o quien la suceda en el dominio, en su calidad de actual propietaria del inmueble singularizado en la cláusula Primera de esta escritura, y de todas las construcciones existentes sobre él queda expresa e irrevocablemente facultada para: **a]** Formular, otorgar o suscribir escrituras aclaratorias, complementarias, modificatorias o rectificatorias del presente Reglamento de Copropiedad y precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los adquirentes de las unidades del Condominio; **b]** Complementar el presente Reglamento con el Anexo III referido en el artículo Décimo Tercero de la cláusula Tercera de esta escritura, una vez que el Servicio de Impuestos Internos entregue el avalúo fiscal de cada una de las Unidades del Condominio; **c]** Reemplazar o modificar en la oportunidad que corresponda, el Anexo III - Tabla de



Prorrateso y de Contribución a los Gastos Comunes - de este Reglamento con el objeto de mantener la debida proporcionalidad en las obligaciones de los copropietarios, comuneros y usuarios. Estas facultades podrán ser ejercidas hasta los nueve meses siguientes contados desde la fecha de otorgamiento de la resolución que acoge el Condominio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria dictada por la Ilustre Municipalidad de Santiago o hasta la época en que se haya transferido el dominio del setenta y cinco por ciento de las Unidades que componen este Condominio, lo que ocurra primero. **Artículo Quinto Transitorio:** Las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces que afecten a las Unidades del Condominio, mientras el Servicio de Impuestos Internos no haga cobros independientes por cada rol asignado a cada una de ellas, serán pagadas por el Administrador, con cargo a todos los propietarios, a prorrata de los porcentajes determinados en el presente Reglamento o sus aclaraciones, modificaciones, rectificaciones o complementaciones, debiendo cobrarse la parte correspondiente a cada propietario dentro de los gastos comunes del mes anterior al de su pago. **CUARTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en los Registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **La personería de los representantes de la sociedad Constructora Torre Huérfanos Limitada** consta de la escritura pública de fecha veinticinco de enero de dos mil diez, suscrita en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, que no se

inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza.-
En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Se
da copia. DOY FE.

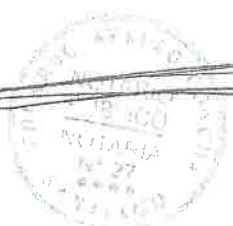

Mario Alberto Vicente Alday Papic
p.p. CONSTRUCTORA TORRE HUÉRFANOS LIMITADA


Jorge Andrés Bas González
p.p. CONSTRUCTORA TORRE HUÉRFANOS LIMITADA


Juan Edmundo Sabpagh Pisano
p.p. CONSTRUCTORA TORRE HUÉRFANOS LIMITADA

REPERTORIO: 19.861-2012

0T434902



ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL

Santiago, **26 SEP 2012**

