REPERTORIO N° 22984.- **=OVM=** **O.T.N° 9790.-**

Protocolizado N° 6504.-

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

****

INMOBILIARIA DON VICENTE LIMITADA

****

"CONDOMINIO DON VICENTE"

******

EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a diecisiete días del mes de Agosto año dos mil nueve, ante mí, **MARÍA GLORIA ACHARÁN TOLEDO,** Abogado, Notario Público Titular de la Cuadragésima Segunda Notaría, con oficio en calle Matías Cousiño número ciento cincuenta y cuatro, **COMPARECE:** Don **GONZALO MAIZA MELERO,** chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número siete millones diez mil setecientos setenta y cuatro guión cero, en representación de **"INMOBILIARIA DON VICENTE LIMITADA"**, persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario setenta y seis millones doce mil quinientos cincuenta y dos guión cero, ambos domiciliados en Avenida Vicuña Mackenna número cincuenta y cuatro, oficina ciento uno, Comuna de Providencia. El compareciente es mayor de edad y expone lo siguiente: **PRIMERO.** La sociedad **INMOBILIARIA DON VICENTE LIMITADA** es dueña y poseedora exclusiva de la propiedad ubicada en avenida Vicuña Mackenna número siete mil ochocientos uno, comuna de La Florida, Región Metropolitana, y que corresponde al Lote Uno-A-Uno del plano de subdivisión archivado bajo los números cuarenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y ocho y cuarenta y tres mil cuatrocientos cuarenta y ocho guión A, con fecha dos de febrero de dos mil siete y veintidós de noviembre de dos mil siete, respectivamente en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que, según sus títulos y dicho plano, tiene una superficie de siete mil doscientos setenta metros cuadrados, y que deslinda: **AL NORTE**, en setenta y nueve metros con Lote Uno-B-Dos, rol cuatrocientos setenta y nueve guión ocho y en cuarenta y seis y cinco metros con Lote Uno-A-Dos; **AL SUR**, en ciento treinta metros con

Varios Propietarios; **AL ORIENTE**, en cincuenta y cinco metros con Avenida Vicuña Mackenna y en cinco metros con Lote Uno-A-Dos; y **AL PONIENTE**, en sesenta metros con varios propietarios, rol cuatrocientos setenta y nueve guión diez. El inmueble antes señalado es el resultante o resto de un predio de mayor extensión, denominado Lote Uno-A de la Subdivisión número treinta y seis de doce de diciembre de dos mil tres, que la vendedora adquirió por tradición que le hiciera la sociedad Inmobiliaria Vida Nueva S.A., sirviendo de título traslaticio de dominio la compraventa que consta de la escritura pública de fecha veinticuatro de octubre de dos mil ocho, otorgada en la Notaría de esta ciudad de doña María Gloria Acharán Toledo, repertorio número veintiocho mil doscientos sesenta. El dominio a nombre de Inmobiliaria Don Vicente Limitada se inscribió a fojas setenta y tres mil doscientos cuarenta, número ciento catorce mil trescientos cuarenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil ocho. **SEGUNDO.** En el inmueble singularizado en la cláusula anterior, la sociedad Inmobiliaria Don Vicente Limitada encargó a Constructora DLP Ltda., mediante la modalidad contrato de suma alzada, la construcción del proyecto inmobiliario denominado **"EDIFICIO DON VICENTE"**, de conformidad al Permiso de Edificación número trescientos cincuenta y seis de quince de noviembre de dos mil siete y sus modificaciones CITAR ANTEPROYECTO DE AMPLIACION DEL PERMISO, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida el que se dividió en dos etapas que se denominaron respectivamente: **EDIFICIO DON VICENTE ETAPA I** y **EDIFICIO DON VICENTE ETAPA II**. En lo que respecta a la **ETAPA I** se está desarrollando; y se encuentra constituida por las siguientes unidades: **A)** DOSCIENTOS SETENTA Y TRES DEPARTAMENTOS, **B)** CIENTO SETENTA Y DOS ESTACIONAMIENTOS VENDIBLES, **C)** CIENTO CINCUENTA Y CUATRO BODEGAS y demás bienes de dominio común detallados en los planos y especificaciones técnicas correspondientes. La construcción del edificio se ha ejecutado de acuerdo a los planos, proyecto y especificaciones técnicas elaboradas por el señor Arquitecto señor Rodrigo Errázuriz Herrera, calculista señor Eduardo Spoerer Grez y constructor señor Sergio Venegas Cárdenas por Empresa Constructora DLP Ltda.

en ocho coma veintidós metros y en uno coma sesenta y seis metros con Etapa II del proyecto, y en cuarenta y seis metros con Lote Uno-A-Dos; **AL NORPONIENTE,** en veintiún coma quince metros con Etapa II del proyecto, **AL SUR**, en línea quebrada de poniente a oriente en trazos de cincuenta y ocho coma setenta y seis metros, nueve coma veintiún metros y seis coma cuarenta cinco metros con Etapa II del proyecto; **AL ORIENTE**, de sur a norte en cuarenta y ocho coma cinco metros con Avenida Vicuña Mackenna y en cinco metros con Lote Uno-A-Dos; y **AL PONIENTE,** de sur a norte en dos coma un metros, en diecisiete coma cero dos metros y quince coma sesenta y siete metros con Etapa II del proyecto. Por su parte, en lo que respecta a la **ETAPA II** ésta se erigirá dentro de la superficie y deslindes siguientes: **AL NORTE**, en setenta y nueve metros con Lote Uno-B-Dos, rol cuatrocientos setenta y nueve guión ocho y en línea quebrada de poniente a oriente en trazos de cincuenta y ocho coma setenta y seis metros, nueve coma veintiún metros y seis coma cuarenta cinco metros con Etapa I del proyecto; **AL SUR**, en ciento treinta metros con Varios Propietarios y en ocho coma veintidós metros y uno coma seis metros con Etapa I del proyecto; **AL SURORIENTE,** en veintiún coma quince metros con Etapa I del proyecto, **AL ORIENTE**, de sur a norte en seis coma cinco metros con Avenida Vicuña Mackenna, en dos coma un metros, en diecisiete coma cero dos metros y quince coma sesenta y siete metros con Etapa I del proyecto y en cinco metros con Lote Uno-A-Dos; y **AL PONIENTE,** en sesenta metros con varios propietarios, rol cuatrocientos setenta y nueve guión diez. Con esta fecha se protocoliza plano de deslindes de ambas etapas bajo el número **SEIS MIL QUINIENTOS CUATRO**. **TERCERO**. Para ejecutar el proyecto antes indicado, **"INMOBILIARIA DON VICENTE LIMITADA"** contrató, como está dicho, la construcción de las obras, a la sociedad **"CONSTRUCTORA DLP LIMITADA"**, de conformidad a los mencionados planos, proyectos y especificaciones técnicas, antecedentes que conforman el expediente técnico respectivo de la Dirección de Obras Municipales de La Florida. El **"CONDOMINIO DON VICENTE"**, referido precedentemente, será acogido a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve, en conformidad a las normas que rigen el Permiso de Edificación y su Resolución de Aprobación de Modificación, otorgados por la Dirección de Obras de

la Ilustre Municipalidad de La Florida, ambos individualizados en la cláusula anterior. El Condominio aludido será acogido, además, a las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida. **CUARTO.** Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de las unidades que constituyen el **"CONDOMINIO DON VICENTE ETAPA I"**, a que se ha hecho referencia en las cláusulas anteriores, y en consecuencia, la proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, y para reglamentar asimismo las relaciones entre los distintos propietarios y, en general, proveer al buen régimen interno del edificio, "Inmobiliaria Don Vicente Limitada" viene en dictar el Reglamento de Copropiedad de que se da cuenta en las cláusulas siguientes: **ARTÍCULO PRIMERO**. El presente reglamento, regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios de la totalidad de las unidades que componen el **"CONDOMINIO DON VICENTE ETAPA I"**, a que se ha hecho referencia en las cláusulas precedentes de la presente escritura y será obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades y para sus sucesores en el dominio y para toda persona natural o jurídica a quién el propietario conceda su uso y goce o que las ocupe a cualquier título. Sin embargo, el hecho que estas obligaciones pudieran recaer sobre terceros, no significará, en caso alguno, que el propietario quede liberado de su responsabilidad, por cuanto los dueños de las unidades son los principales y directos responsables del cumplimiento de este Reglamento. En silencio del presente reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO SEGUNDO.** Cada propietario será dueño absoluto de su unidad y comunero de los bienes afectos al uso común. Se reputan bienes de dominio común los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad. En consecuencia tendrá el carácter de tales, los enunciados en el número tres del artículo dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y en particular, el terreno ocupado por el edificio, los cimientos,

energía eléctrica, alcantarillado, gas, agua potable, recintos de calderas y estanques y cualesquiera otros bienes necesarios para los fines contemplados en el número tres del artículo dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete ya referido. Los derechos y obligaciones del propietario de cada unidad sobre éstos están determinados por la proporción que a la superficie de su respectiva unidad corresponde en la totalidad de la superficie útil vendible del condominio, todo ello de acuerdo al cuadro de superficies que se aprobará al acogerse el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida. **ARTÍCULO TERCERO.** Los bienes comunes mantendrán dicha calidad y no dejarán de serlo salvo que la Asamblea de Copropietarios lo acuerde en sesión extraordinaria, debiendo cumplirse con las formalidades y quórum mínimos establecidos por la Ley; a su vez, los derechos y obligaciones de cada propietario respecto de los bienes comunes serán inseparables del dominio, uso y goce de la unidad de su propiedad. En consecuencia, cada propietario podrá gravar, enajenar, transmitir, arrendar, ceder o dar en uso las unidades de su propiedad incluyendo los derechos que proporcionalmente le corresponden en los bienes comunes; pero no podrá celebrar dichos actos respecto de los bienes comunes separadamente de la unidad a la que acceden. Los propietarios y ocupantes de las unidades podrán servirse de los bienes comunes empleándolos según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios y de las servidumbres que legalmente se constituyan o se hayan constituido. **ARTÍCULO CUARTO.** Corresponden exclusivamente a los propietarios el uso de los medidores de gas, energía eléctrica y agua, instalados para las necesidades propias de sus respectivas unidades, adquiridos conjuntamente con éstos. **ARTÍCULO QUINTO.** En conformidad con lo estipulado en el artículo trece de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, se establece que la asignación de los derechos de uso y goce exclusivo de los estacionamientos que tengan tal calidad se realizará sólo a unidades de este condominio por escritura pública de asignación, que podrá ser anotada al margen de la inscripción de dominio de la unidad a la que es asignado. La primera asignación la hará el propietario primer vendedor, esto es Inmobiliaria Vida Nueva, sin más costo que

el que fije en la escritura pública de asignación de uso y goce exclusivo. **ARTÍCULO SEXTO.** Para transferir los usos y goces exclusivos asignados en conformidad a la cláusula anterior, podrá el titular de la unidad beneficiaria hacerlo a título gratuito u oneroso, siempre a otra unidad del "Condominio Don Vicente" y bastará con que lo haga por escritura pública, la que podrá ser anotada al margen de la inscripción de dominio de la unidad beneficiaria, sin necesidad de nuevas Asambleas de Copropietarios y en conformidad con los artículos trece y catorce de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Asimismo, respecto de la asignación o transferencia de estos derechos, se estipula que no podrá dejarse sin efecto por medio de Asamblea de Copropietarios sin el consentimiento del copropietario titular del derecho de dominio de la unidad correspondiente. **ARTÍCULO SÉPTIMO.** Cada copropietario usará su unidad en forma ordenada y tranquila, debiendo destinarla exclusivamente a habitación. En consecuencia: **a)** Los departamentos no podrán destinarse a funcionamiento de talleres, fábricas, casas de pensión, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes o centros de diversión. Asimismo, la destinación que se dé a las unidades no podrá en caso alguno, dañar la estética o comodidad del edificio, ni podrá significar para los demás propietarios molestias, ruidos, perturbaciones de la tranquilidad o compromisos para la seguridad, solidez o salubridad del edificio. **b)** No podrán tenerse en las unidades, ni estacionamientos, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectadas, mal olientes, explosivas, radioactivas, tóxicas o inflamables. Como asimismo, queda prohibido a los propietarios tener en sus unidades y espacios de dominio común, perros, gatos u otros animales domésticos o salvajes que pudieran alterar la tranquilidad, aseo y orden del condominio, sin perjuicio de aquellos que se posean con fines terapéuticos o de guía. **c)** No se podrán causar ruidos, bullicios o algazaras, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del edificio. Los ocupantes de las unidades no podrán hacer funcionar instrumentos musicales o aparatos de radio o televisión, en forma tal que molesten a los demás ocupantes. **d)** No podrán abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo fuera de los existentes que desemboquen en los pasillos comunes, patios de luz o logias, ni abrir ventanas o construir balcones en los

muros exteriores ni interiores que sean estructurales, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros, ni variar ni modificar los muros que dan frente a los pasillos comunes o que dividan las unidades entre sí, ni modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el uso de ellos por los demás copropietarios. **e)** No podrán ocupar con muebles u otros objetos, los pasillos, vestíbulos, corredores y escaleras comunes, ni molestar el libre acceso a ellos, ni usar de los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios. **f)** Los estacionamientos para automóviles sólo podrán ser utilizados para dicho efecto. En este sentido, los vehículos deberán cumplir con los cánones de las dimensiones del edificio. **g)** Sólo podrán utilizarse como quincho, zona de asados y de recreación, el área habilitada para tal efecto, no pudiendo realizarse actividades semejantes en las unidades o demás zonas comunes, en especial los jardines del Condominio. **h)** No podrán colocar en los pasillos del edificio, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo. Iguales restricciones regirán para el arrendatario y demás personas que tengan el goce o uso de la unidad. **i)** En los espacios de circulación queda absolutamente prohibido estacionar autos, motocicletas, bicicletas u otros vehículos, bultos o cajones, quedando autorizada la administración para el retiro inmediato de ellos por cuenta y riesgo de los infractores. **j)** Queda prohibida la colocación de bajada de cables, antenas de radio, televisión, Internet u otros por ninguna de las fachadas del edificio. Asimismo, los copropietarios no podrán pintar la fachada de sus unidades, sino cuando la administración ordene pintar todo el edificio. **k)** Los propietarios u ocupantes no podrán tender ropa en los balcones, terrazas y ventanas de fachadas principales a la calle o que tengan vista a ésta. Tampoco podrán botar basura y tierra y sacudir, en o por ellas, alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo. **l)** Se prohibirá igualmente la colocación de lonas o materiales plásticos en fachadas, que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la respectiva Dirección de Obras, como asimismo, toda clase de caños o artefactos de ventilación, calefacción o incineración. **m)** Para no afectar la estética del condominio y respetar las normas Municipales y de Bomberos, los comuneros no podrán cerrar las logias de sus

departamentos puesto que éstas deben permitir la evacuación de olores y gases. **n)** Los comuneros no podrán realizar obras ni emplazar cierros ni objetos de ninguna naturaleza que entorpezcan el libre tránsito dentro de las zonas de uso común. **o)** También con el fin de no afectar la estética *del condominio, las cortinas de las ventanas, sean de living, comedor o dormitorios, tendrán que ser de color blanco o crudo, hacia el exterior.* **p)** Los propietarios permitirán al Administrador el libre acceso a sus unidades, cuando así lo requiriera el ejercicio de sus atribuciones. **q)** Las unidades y zonas comunes que conforman el edificio, utilizarán el suministro de gas natural de Metrogas S.A. en atención a que esta empresa ha sufragado y asumido por su cuenta costos de tendido y conexión de las mismas a la red de distribución de gas natural, el que fue traspasado a los propietarios. Lo anterior regirá también para cualquier bien común del edificio que cuente con suministro de gas natural. Esto será válido por un periodo de tres años y renovable por periodos de dos años con la aprobación de la comunidad de propietarios. Asimismo, el edificio utilizará el servicio lavandería de American Laundry Ltda., por el período de diez años de acuerdo a contrato vigente, en atención a que esta empresa ha sufragado y asumido por su cuenta costos de implementación del servicio señalado en beneficio de los comuneros y la comunidad. **r)** Asimismo, las unidades que conforman el edificio, tienen habilitados ductos de telefonía, internet y televisión por cable, con el fin de que cada propietario decida la empresa con la que contratará estos servicios, respetando lo estipulado en la letra j) precedente, por lo que sólo se podrán utilizar los ductos señalados para canalizar tales servicios. Todas las infracciones a las prohibiciones y restricciones antes indicadas, serán sancionadas en la forma establecida en el artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO OCTAVO.** En caso de infracción a cualquiera de las disposiciones mencionadas en el artículo precedente, el administrador dará cuenta de ello al Comité Administración, a fin de que se tomen las medidas pertinentes, se apliquen las sanciones y se reclamen las indemnizaciones que correspondan. **ARTÍCULO NOVENO.** Todo asunto acerca de la administración del condominio será resuelto por los propietarios reunidos en Asamblea. Las sesiones de la asamblea se deberán realizar dentro del recinto del condominio y podrán ser ordinarias o extraordinarias. En las

primeras deberá la administración dar cuenta de su gestión y puede tratarse cualquier otro asunto de interés para los propietarios, salvo que por disposición de la Ley o Reglamento sean materia de sesión extraordinaria. Las sesiones extraordinarias se efectuarán cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición del Comité de Administración o a solicitud de copropietarios que representen a lo menos un quince por ciento de los derechos en el condominio. En la reunión podrán tratarse los temas señalados en la citación. La Asamblea Ordinaria y Extraordinaria se constituirá y sus acuerdos se adoptarán de acuerdo a los quórum y mayorías que establece el artículo diecinueve de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO DÉCIMO.** El condominio será administrado por un administrador, que podrá ser una persona natural o jurídica. Éste será designado por la Asamblea de Copropietarios y le corresponderán las funciones que le confiere el presente Reglamento de Copropiedad y la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento, las que desempeñará ajustándose a los acuerdos e instrucciones del Comité de Administración. Al administrador le corresponden las facultades que le otorguen la asamblea de copropietarios y el presente reglamento. En especial, le corresponderá: **a)** Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes; **b)** Ejecutar los actos urgentes de administración y conservación de los bienes comunes; **c)** Cumplir los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios; **d)** Recaudar de los propietarios lo que a cada uno de ellos corresponda en las expensas comunes; **e)** Velar por el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento y de lo dispuesto en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento; **f)** Representar judicialmente, tanto en forma activa como pasiva, a los copropietarios, con las facultades indicadas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas relativas a la administración y conservación del edificio, sea que se promuevan con cualquiera de los copropietarios o con terceros; **g)** Gestionar la citación a Asamblea de Copropietarios cuando lo estime necesario o cuando a lo menos treinta propietarios que representen el quince por ciento del condominio lo solicitaren, dejando testimonio fehaciente de la citación personal a cada uno de ellos; **h)** Velar por la buena conducta y correcta presentación del personal del condominio; **i)** Rendir cuenta

documentada al Comité de Administración cada vez que éste se lo solicite; **j)** Confeccionar en el mes de noviembre de cada año, un proyecto de presupuesto de los ingresos y gastos para el año siguiente, el cual deberá entregar oportunamente al Comité de Administración, el que a su vez deberá presentarlo a la consideración de la Asamblea de Copropietarios; **k)** Realizar las gestiones tendientes a asegurar el condominio contra el riesgo de incendio, seguro que tiene el carácter de obligatorio, según lo establecido por el artículo sesenta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete; **l)** Concurrir ante el juez competente, a los efectos de solicitar la aplicación de las sanciones y multas que establece la Ley, respecto de aquel copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones y restricciones que impone la Ley o el Reglamento, en el uso de su unidad. **m)** El Administrador estará facultado para abrir una cuenta corriente bancaria a nombre de la comunidad, girar contra dicha cuenta corriente; girar, endosar, depositar y cobrar cheques, aceptar e impugnar saldos y retirar libretos de cheques y cheques sueltos. El honorario del Administrador será fijado por la Asamblea de Copropietarios. El instrumento en que se designa el administrador deberá determinar las facultades específicas para operar en la cuenta corriente. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.** En la primera sesión la Asamblea de Copropietarios, se elegirá el Comité de Copropietarios, el que estará compuesto de tres personas que tengan la calidad de propietarios. Este Comité representara a la Asamblea y tendrá todas las facultades de ella, con la salvedad de aquellas materias que deben ser objeto de sesión extraordinaria, la designación durará tres años. El Comité podrá establecer normas para el buen funcionamiento, orden, seguridad, protección y administración del condominio, como asimismo podrá imponer las multas contempladas en el presente Reglamento de Copropiedad a quiénes infringen las obligaciones de la Ley y el Reglamento. Para que se reúna el Comité de Copropietarios debe concurrir la mayoría de sus miembros y los acuerdos se adoptarán por la mitad más uno de los asistentes. El Comité elegirá de entre sus miembros un Presidente. **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.** Para todos los efectos del presente Reglamento, se reputará que los propietarios tienen su domicilio en cada una de sus respectivas unidades, pudiendo, en consecuencia, ser válidamente notificados en

ellos, aún cuando el interesado esté ausente o tenga su unidad entregado en arrendamiento o en cualquier otra forma de goce a terceros. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.** Serán de exclusivo cargo de los respectivos propietarios, las reparaciones y mantención de sus unidades, de las murallas, muros exteriores en la parte que den al interior, suelos, instalaciones, ventanas, ventilación y calefacción hasta los empalmes de entrada y salida. Para efectos de realizar las reparaciones y solucionar problemas que por su naturaleza afecten el uso de los servicios o la seguridad, existencia, salubridad y comodidad de los demás propietarios, los copropietarios tendrán un plazo de cinco días. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.** Los muros que dividen cada unidad con otra u otras, se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a la conservación y reparación de dichos muros por partes iguales entre los vecinos, en la parte que son respectivamente comunes. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.** Se entenderán por gastos comunes ordinarios o extraordinarios aquellos que la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete define como tales en su artículo dos. Los gastos comunes ordinarios se pagarán por mensualidades anticipadas de acuerdo al presupuesto estimativo elaborado por el administrador, sin perjuicio de los ajustes que deban efectuarse al final de cada periodo. Los gastos comunes ordinarios deberán ser pagados dentro de los primeros cinco días del mes. Por su parte, los propietarios estarán obligados, dentro de los diez días siguientes al aviso escrito dado por el Administrador, a pagar la cuota que le corresponde en los gastos comunes extraordinarios. La mora o simple retardo en el pago devengará un interés igual a la tasa máxima que la Ley permita estipular para operaciones no reajustables, interés que se devengará diariamente a contar del día de retraso. Asimismo, cada copropietario deberá pagar mensualmente junto a sus gastos comunes, el equivalente en pesos al cinco por ciento del gasto común total, con el fin de mantener y aumentar el Fondo Común de Reserva de la Comunidad. Finalmente, se comprenderán dentro de los gastos comunes el pago de las contribuciones de los bienes comunes y del terreno sobre el que se encuentra construido el condominio, siendo de responsabilidad de la comunidad el pago de éstas desde la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago de los planos y resolución de la Dirección de Obras de la Ilustre

Municipalidad de La Florida que acoja al condominio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.** Se deja expresamente establecida que la Administración del "EDIFICIO DON VICENTE ETAPA I" y del "EDIFICIO DON VICENTE ETAPA II", se realizará de forma conjunta. Este sistema se adopta con la principal finalidad de disminuir las expensas comunes a que son obligados los copropietarios, y especialmente considerando el gran nivel de integración que existe entre los condominios, lo que los convierte en la práctica en uno solo. De esta forma, se estipula que será de cargo del Administrador Común de los Condominios establecer qué gastos que se considerarán universales a dos o más condominios y cuáles serán de cargo exclusivo de un Condominio determinado. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.** Cada propietario deberá contribuir a los gastos comunes ordinarios como extraordinarios de conformidad a la proporción que a la superficie de su respectiva unidad corresponde en la totalidad de la superficie útil vendible del condominio, todo ello de acuerdo al cuadro de superficies que se aprobó al acogerse el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria por parte de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Florida. **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.** Cada propietario, igualmente, queda obligado para los efectos de lo dispuesto en el artículo séptimo de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, a enterar la suma de *Cinco Unidades de Fomento* que incrementará el *Fondo Común de Reserva*, el que se incrementará, a su vez, con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los propietarios y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común. Se deja desde ya establecido que el Fondo Común de Reserva podrá ser utilizado también para cubrir todos los gastos que digan relación con la puesta en marcha y mantención, tanto de la Administración, como de otros servicios y/o bienes de dominio común, sean estos de uso general o particular, como el caso de los ascensores. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.** El hecho de que los copropietarios no hagan uso efectivo de un determinado servicio o bien común, o de que una unidad permanezca desocupado por cualquier tiempo, no exime en caso alguno al respectivo copropietario, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas o

administrador podrá eximir a un comunero del pago de un determinado servicio, cuando éste sólo favorezca a un determinado grupo de copropietarios. **ARTÍCULO VIGÉSIMO.** En caso de retraso de tres pagos continuos o discontinuos de los gastos comunes ordinarios o extraordinarios, el Administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, deberá suspender o requerir la suspensión del suministro eléctrico de la unidad respectiva. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.** Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes y de todas las obligaciones que le impone la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, su reglamento y el presente Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio de su derecho de repetir lo pagado contra sus comuneros en lo que les quepa a éstos en la contribución a los gastos comunes. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.** Cualquier infracción al presente Reglamento, será sancionada con una multa de una Unidad de Fomento, la que será aplicada por el Administrador a petición del Comité de Administración, sin perjuicio de que el infractor deberá reparar de inmediato la causa que motive la infracción y, además, sin perjuicio de otras indemnizaciones o sanciones que correspondan en conformidad a este Reglamento o la Ley. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.** Las disposiciones del presente Reglamento prevalecerán sobre cualesquiera otros actos o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. En subsidio del presente Reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.** La modificación de este Reglamento de Copropiedad, sólo podrá hacerse por sesión extraordinaria de copropietarios celebrada de acuerdo a las formalidades, quórum y mayorías que establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO.** La administración del "CONDOMINIO DON VICENTE" será ejercida por Inmobiliaria Don Vicente Limitada, quién designará un administrador provisorio, el que a su vez durará en sus funciones hasta que se efectué la Asamblea de Copropietarios a que se refiere el artículo treinta de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, es decir, una vez que se haya enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades que conformen la totalidad de las etapas del condominio. **ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO.** En este

acto Inmobiliaria DON VICENTE LIMITADA designan, por este acto, como miembros provisorios del Comité de Administración a don Gonzalo Maiza Melero, don Jaime Ramón Augusto León Valladares y a don Felipe Andrés Escalona Espinoza, quiénes desempeñarán el cargo hasta la constitución de la Primera Junta de Copropietarios, constituida de conformidad a la Ley que rige esta comunidad. Las personas designadas anteriormente tendrán todas las facultades de que los inviste la Ley. **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO.** En atención que el "Condominio Don Vicente" se construirá y enajenará en dos etapas, se estipulan que Inmobiliaria Don Vicente Limitada tendrá el uso y goce exclusivo de los siguientes bienes comunes por el plazo de cuatro años contados desde la fecha de la recepción municipal definitiva de la Etapa II del condominio: **UNO)** Portería o conserjería; **DOS)** Muros exteriores y techumbres del edificio con el fin de instalar letreros de publicidad, venta, promociones u otros de la inmobiliaria. En definitiva, Inmobiliaria Don Vicente Limitada en su calidad de propietario primer vendedor y desarrollador del proyecto inmobiliario Condominio Don Vicente, podrá instalar publicidad y utilizar unidades de su propiedad como sala de ventas o pilotos sin costo alguno, debiendo la Administración y la Comunidad otorgar todas las facilidades necesarias para ello. En este sentido, y por el mismo período estarán autorizados para transitar por el Condominio todas las personas y maquinarias que por encargo de la sociedad Inmobiliaria Don Vicente Limitada estén trabajando en la construcción de la Etapa II del Condominio Don Vicente. Estos derechos se extinguirán por el trascurso del plazo fijado para ello y sólo podrán ser revocados con la aceptación de Inmobiliaria Don Vicente Limitada, toda vez que se constituyen en su beneficio. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO.** Durante el período que medie entre la recepción definitiva de las Etapas I y II del Condominio Don Vicente, regirá lo siguiente: **a)** Inmobiliaria Don Vicente Limitada seguirá construyendo la Etapa II del Condominio Don Vicente, pudiendo obtener, a su costo, suministros de agua, electricidad, gas y otros desde las instalaciones de la Etapa I, debiendo para ello instalar remarcadores independientes; **b)** el administrador, los copropietarios y residentes de la Etapa I, no podrán circular en las faenas de la Etapa II sin autorización de Inmobiliaria Don Vicente Limitada; **c)** los bienes comunes del Condominio que se

construirán en la Etapa II, sólo podrán ser utilizados una vez que esta etapa sea totalmente recepcionada por la Dirección de Obras de La Florida. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO.** Con el fin de cumplir la normativa urbana vigente y, atendido a que los estacionamientos de visita definitivos del proyecto Condominio Don Vicente se entregarán como parte de la Etapa II, Inmobiliaria Don Vicente Limitada asignará diecinueve estacionamientos de visita provisorios ubicados en el primer subterráneo de la Etapa I, los que sólo tendrán tal calidad hasta la recepción municipal correspondiente. **QUINTO**. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar todas las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren procedentes, tanto ante él o los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, como cualquier otra Institución Pública. **PERSONERÍA**: La personería de don Gonzalo Maiza Melero, para representar a la sociedad Inmobiliaria Don Vicente Limitada consta de escritura pública de siete de febrero de dos mil ocho, otorgada ante la Notario de Santiago doña María Gloria Acharán Toledo, documento que no se inserta por ser conocido de las partes. Conforme a minuta redactada por el abogado de Inmobiliaria Don Vicente Limitada. En comprobante y previa lectura, el compareciente se ratifica y firma.- Se deja constancia que la presente escritura, se encuentra anotada en el Libro de Repertorio de Instrumentos Públicos de esta Notaría con esta misma fecha.- Se da copia. Doy Fe.-

FIRMA: _____

p.p. INMOBILIARIA DON VICENTE LIMITADA

R.U.T.: 76.012.552-0

María Gloria Acharán Toledo
NOTARIO 42 - CVM
NOTARIO - SANTIAGO

INUTILIZADO

INP CERTHIPO01 KCOVARRUBIA
PROP CERTPROP05 VZUÑIGA
HIPO CERTHIPO01 KCOVARRUB
PROH

CBRS
Conservador de Bienes Raíces
de Santiago

LA PRESENTE HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION DE LA ESCRITURA CON REPERTORIO Nº **22984** OTORGADA EN LA NOTARIA DE DON(ÑA) **MARÍA GLORIA ACHARÁN TOLEDO**

CON FECHA **17 DE AGOSTO DEL AÑO 2009**

ANOTADO EN REPERTORIO CON EL Nº **69463** Y ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 74 INCISO 1° DEL CODIGO TRIBUTARIO SE CERTIFICA QUE SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES QUE SE SEÑALAN EN LOS REGISTROS QUE SE INDICAN:

EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES DE

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

A FOJAS **24179** Nº **28189.** DR$: **2.000**

SANTIAGO, 28 DE AGOSTO DEL AÑO 2009