REPERTORIO Nº 10.418-18

O.T. 302.088

JCC/HIP

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

EDIFICIO SAN IGNACIO

EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a tres de agosto de dos mil dieciocho, ante mí, **MYRIAM AMIGO ARANCIBIA,** Abogado, Notario Público, titular de la Vigésimo Primera Notaría de Santiago, con oficio en calle Miraflores número ciento sesenta y nueve, comuna de Santiago, comparecen: Don **JUAN PABLO DIAZ CUMSILLE**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número cuatro millones ochocientos ochenta y seis mil trescientos doce guion cuatro, en representación de **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones quinientos cinco mil cuatrocientos cuarenta y uno guión nueve, ambos domiciliados para estos efectos en esta ciudad, calle Miraflores número doscientos veintidós, piso veinticuatro, comuna de Santiago, Región Metropolitana; el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula mencionada y expone: **PRIMERO: INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** es dueña del terreno correspondiente a las propiedades ubicadas en San Ignacio número cuatro mil seiscientos noventa, cuatro mil seiscientos noventa y cuatro, Ventura Blanco Viel mil trescientos once, mil trescientos treinta y siete y mil trescientos cuarenta y cinco, todos de la comuna de San Miguel, que fueron fusionadas dando origen al Lote Uno-A, del plano de fusión respectivo, con dirección por calle San Ignacio

N° 4690, comuna de San Miguel, fusión que fue aprobada mediante la resolución número cero uno / dos mil dieciséis de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciséis, emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de San Miguel y el plano fue archivado en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel bajo el número nueve mil setecientos ochenta y nueve, con fecha doce de febrero de dos mil dieciséis, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, que deslinda: Norte: cincuenta y nueve coma veinte metros con otros propietarios; Sur: sesenta y uno metros con calle Ventura Blanco Viel; Oriente: treinta y nueve coma diez metros con otros propietarios; y Poniente: cuarenta y tres coma diez metros con calle San Ignacio. Adquirió las propiedades que dieron origen a la fusión por tradición, sirviendo de título traslaticio de dominio la escrituras públicas de compraventa todas de fecha catorce de octubre de dos mil quince otorgadas en la Notaría de Santiago de doña Myriam Amigo Arancibia, e inscritas a fojas veinte mil quinientos cuarenta y ocho número diecisiete mil quinientos ocho, a fojas veinte mil cuatrocientos treinta y cinco número diecisiete mil trescientos ochenta y dos, a fojas veinte mil quinientos veintiocho vuelta número diecisiete mil cuatrocientos ochenta y nueve, a fojas veinte mil cuatrocientos siete vuelta número diecisiete mil trescientos cuarenta y ocho y a fojas veinte mil seiscientos veintitrés vuelta número diecisiete mil quinientos sesenta y tres, todas del Registro de Propiedad correspondiente al año dos mil quince del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. En el Lote fusionado antes singularizado, **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.**, desarrolla actualmente un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de un edificio de departamentos para vivienda, denominado **"Edificio San Ignacio"**, en adelante e indistintamente "El Edificio", el cual tiene su acceso principal por calle Ventura Blanco Viel N° 1337, comuna de San Miguel, y se acogerá a las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y del Decreto con Fuerza de Ley número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y sus modificaciones posteriores. El Permiso de Edificación fue otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Miguel, mediante resolución número diecinueve / dos mil dieciséis de fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis, reducida a escritura

pública con fecha uno de julio de dos mil dieciséis en la Notaría de San Joaquín de don Sergio Fernando Rodríguez Uribe, modificado por Resolución número cuarenta y ocho / dos mil diecisiete de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, reducida a escritura pública con fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecisiete en la Notaría de La Cisterna de don Sergio Arenas Benoni, y modificado nuevamente Resolución número treinta / dos mil dieciocho de fecha veintiséis de julio de dos mil dieciocho, emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Miguel, cuya reducción a escritura pública se encuentra en proceso. Los planos y especificaciones técnicas del Edificio fueron elaborados por el arquitecto señor Alvaro Guerra Muñoz, cédula nacional de identidad número diez millones ochocientos cincuenta y nueve mil quinientos cincuenta guión siete. La construcción del Edificio en su totalidad se encargó a la sociedad DIAZ CUMSILLE INGENIERIA Y CONSTRUCCIÓN S.A., rol único tributario número setenta y seis millones ciento cincuenta mil doscientos cuarenta y uno guión siete, mediante contrato de construcción a suma alzada de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis.

SEGUNDO: En el Lote fusionado antes singularizado, **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** desarrolló un proyecto inmobiliario consistente en la construcción de un edificio de departamentos para vivienda, denominado **"Edificio San Ignacio"**, en adelante e indistintamente "El Edificio", el cual se acogerá a las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y del Decreto con Fuerza de Ley número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y sus modificaciones posteriores. El proyecto considera que el Edificio tendrá unidades vendibles; bienes asignables en uso y goce exclusivo, además de bienes de uso común. Las unidades se identifican en los planos a que se refiere el artículo once de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, los que con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales se archivarán en la sección especial correspondiente del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, con el pertinente certificado de copropiedad inmobiliaria. Por tanto, el proyecto contendrá: **I) Unidades vendibles: a) Departamentos: ciento veintiocho** departamentos distribuidos entre los pisos tercero y dieciocho, en razón de ocho

departamentos por cada piso. **b) Estacionamientos: sesenta y nueve** estacionamientos distribuidos entre los subterráneos primero y segundo, en razón de **treinta y cinco** estacionamientos en el Subterráneo uno (números treinta y cinco, treinta y seis, treinta y siete, treinta y ocho, treinta y nueve, cuarenta, cuarenta y uno, cuarenta y dos, cuarenta y tres, cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco, cuarenta y seis, cuarenta y siete, cuarenta y nueve, cincuenta, cincuenta y uno, cincuenta y tres, cincuenta y cuatro, sesenta y uno, sesenta y dos, sesenta y cuatro, sesenta y cinco, sesenta y seis, sesenta y siete, sesenta y ocho, sesenta y nueve, setenta, setenta y uno, setenta y dos, setenta y tres, setenta y cuatro, setenta y cinco, setenta y seis, setenta y siete y setenta y ocho), y **treinta y cuatro** estacionamientos en el Subterráneo dos (números setenta y nueve, ochenta, ochenta y uno, ochenta y dos, ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y cinco, ochenta y seis, ochenta y siete, ochenta y ocho, ochenta y nueve, noventa, noventa y uno, noventa y tres, noventa y cuatro, noventa y cinco, noventa y ocho, ciento cinco, ciento seis, ciento ocho, ciento nueve, ciento diez, ciento once, ciento doce, ciento trece, ciento catorce, ciento quince, ciento dieciséis, ciento diecisiete, ciento dieciocho, ciento diecinueve, ciento veintidós, ciento veintitrés y ciento veinticuatro). **c) Bodegas: setenta y dos** bodegas distribuidas entre los subterráneos primero y segundo, en razón de **treinta y cinco** en el subterráneo uno (números cero uno, cero dos, cero tres, cero cuatro, cero cinco, cero siete, cero ocho, cero nueve, diez, once, doce, trece, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veinticinco, veintiséis, veintiocho, veintinueve, treinta, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y seis, treinta y siete, cuarenta y dos y cuarenta y tres) , **treinta y siete** en el subterráneo dos (números cuarenta y cinco, cuarenta y siete, cuarenta y ocho, cuarenta y nueve, cincuenta, cincuenta y uno, cincuenta y dos, cincuenta y tres, cincuenta y cinco, cincuenta y seis, cincuenta y siete, cincuenta y ocho, cincuenta y nueve, sesenta, sesenta y uno, sesenta y dos,

sesenta y tres, sesenta y cuatro, sesenta y cinco, sesenta y seis, sesenta y siete, sesenta y ocho, sesenta y nueve, setenta, setenta y uno, setenta y dos, setenta y tres, setenta y cinco, setenta y seis, setenta y siete, setenta y ocho, setenta y nueve, ochenta, ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y nueve y noventa). **Estacionamientos con bodegas**: **veintiuno** estacionamientos con bodegas, distribuidas entre los subterráneos primero y segundo, en razón de **nueve** en subterráneo uno (estacionamiento cuarenta y ocho con bodega cero seis, estacionamiento cincuenta y dos con bodega cuarenta y cuatro, estacionamiento cincuenta y cinco con bodega cuarenta, estacionamiento cincuenta y seis con bodega treinta y nueve, estacionamiento cincuenta y siete con bodega treinta y ocho, estacionamiento cincuenta y ocho con bodega treinta y cinco, estacionamiento cincuenta y nueve con bodega cuarenta y uno, estacionamiento sesenta con bodega treinta y cuatro y estacionamiento sesenta y tres con bodega veintisiete), **doce** en subterráneo dos (estacionamiento noventa y dos con bodega cincuenta y cuatro, estacionamiento noventa y seis con bodega noventa y uno, estacionamiento noventa y siete con bodega cuarenta y seis, estacionamiento noventa y nueve con bodega ochenta y siete, estacionamiento cien con bodega ochenta y seis, estacionamiento ciento uno con bodega ochenta y cinco, estacionamiento ciento dos con bodega ochenta y dos, estacionamiento ciento tres con bodega ochenta y ocho, estacionamiento ciento cuatro con bodega ochenta y uno, estacionamiento ciento siete con bodega setenta y cuatro, estacionamiento ciento veinte con bodega noventa y tres y estacionamiento ciento veintiuno con bodega noventa y dos). **II) <u>Bienes asignables en uso y goce exclusivo:</u> - Estacionamientos**: treinta y cuatro estacionamientos de uso y goce exclusivo en el primer piso, signados con los números uno al treinta y cuatro, ambos inclusive. **<u>Bienes comunes:</u>** Aparte de la estructura del Edificio, éste contará en el segundo piso con bodegas comunes, baños de personal de servicio para hombres y mujeres, lavandería (que contará con medidores eléctricos y de

agua fría independiente, y su consumo será responsabilidad de la empresa externa la cual es propietaria del equipamiento interior), comedor personal, nicho de ductos de basuras y closet ecológico. Entre los pisos tres al dieciocho, el Edificio contará con pasillos comunes, nichos de instalaciones, caja de escaleras y nicho de ascensores. El piso diecinueve contará con dos terrazas con reposeras, sala de calderas, gimnasio, piscina, sala de primeros auxilios, baños hombres y mujeres, nicho de ductos de basuras y closet ecológico, bodega equipamiento de terrazas y dos terrazas con cuatro quinchos. En los subterráneos habrá pasillos comunes, circulaciones vehiculares, cajas de escaleras, sala de tratamiento de basura, sala grupo electrógeno y sala eléctrica, sala de presurización caja de escalas, equipos VEX de extracción, estanques de agua y salas de bombas, bodega común, foso de ascensores. Además se cuenta con recintos cerrado en ambos subterráneos para bicicletas. **TERCERO: INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.**, debidamente representada, en su calidad de única y exclusiva dueña del inmueble construido en el lote singularizado en la cláusula primera precedente, viene en acordar y dictar un Reglamento de Copropiedad para **"Edificio San Ignacio"**, que consta de los siguientes artículos, dejándose establecido que en el silencio de este Reglamento se aplicarán las normas legales y reglamentarias que existen sobre la materia. **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. TITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES. ARTICULO PRIMERO:** El presente Reglamento de Copropiedad regirá las relaciones del régimen interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios de **"Edificio San Ignacio"** en adelante e indistintamente "el Edificio", y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera en ellos, a cualquier título, uno o más departamentos, estacionamientos, bodegas o derechos sobre los mismos y para sus sucesores en el dominio, como asimismo, para los titulares del uso y goce exclusivo, usufructuarios, comodatarios, arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título de las referidas unidades del Edificio, y demás

personas que presten labores y servicios en las unidades. Las obligaciones que recaen sobre terceras personas no liberan al propietario o titular del uso y goce exclusivo de sus responsabilidades. En el silencio del presente Reglamento se aplicarán las disposiciones contenidas en el texto vigente de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, de su Reglamento y del párrafo tercero del Título Tercero de la Ley General sobre Construcciones y Urbanización. **ARTICULO SEGUNDO:** Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento y/o estacionamiento y/o bodega y/o tendrá el uso y goce exclusivo de su estacionamiento y será comunero en los bienes afectos al uso común. El derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes, en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio, uso y goce de la respectiva unidad de que son dueños o titulares del uso y goce exclusivo. Por lo tanto, ni aún con el consentimiento unánime de todos los copropietarios se podrá gravar, enajenar, transmitir, arrendar, ceder y/o dar en uso la unidad en forma independiente al derecho sobre los bienes comunes aun cuando el otro sujeto de la convención también sea copropietario. **ARTICULO TERCERO:** Cada propietario o titular del uso y goce exclusivo deberá hacer uso de su unidad en forma ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá emplearlo en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, que comprometa la seguridad, belleza, habitabilidad, solidez y salubridad del Edificio o en una cualquiera de sus instalaciones. Tampoco podrá darlo en arrendamiento, uso o goce a personas de notoria mala conducta. **ARTICULO CUARTO:** Queda terminantemente prohibido destinar las unidades del Edificio, en todo o en parte, al funcionamiento de todo tipo de oficinas, consultas médicas, dentistas u otras, talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes, establecimientos comerciales o centros de diversión, restaurantes, boutiques, hoteles, apart hoteles, moteles, y, en general, destinar las unidades del Edificio a otros usos que no sean

los de departamento habitacional y a los fines adecuados a la naturaleza, estética y dignidad del Edificio. Las bodegas sólo podrán utilizarse para guardar muebles y menaje de casa habitación, quedando estrictamente prohibido guardar toda clase de elementos que comprometan la seguridad y salubridad del condominio, tales como combustible, explosivos y productor inflamables de cualquier clase. Asimismo con respecto a los estacionamientos, éstos solo podrán utilizarse para tal fin. **ARTICULO QUINTO:** Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Edificio deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los que corresponden a los demás ocupantes del Edificio. No se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del Edificio o comprometa la seguridad, belleza, solidez, estructura, salubridad y habitabilidad del Edificio o de sus unidades, no provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar o expeler malos olores a las otras unidades del Edificio o a los bienes comunes. Los copropietarios, arrendatario u ocupantes a cualquier títulos sólo podrán efectuar trabajos y reparaciones varias en las unidades de lunes a viernes de ocho a dieciocho horas y sábados de diez a catorce horas. Todo ello de conformidad a lo dispuesto en el artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTICULO SEXTO:** Queda estrictamente prohibido tener o ingresar al Edificio cualquier tipo de animal o mascota que cause ruidos u olores molestos o que pueda provocar daños a personas y bienes y/o que perturbe la tranquilidad de los copropietarios. Del mismo modo, se prohíbe la circulación de animales por las dependencias del Edificio, libremente sin sus propietarios o persona responsable que los conduzca por medio de correas o similares. Desde ya está facultado el Administrador para disponer el retiro de todo tipo de animales, especialmente perros y gatos, que no cumplan con la referida norma. Si por cualquier motivo, infringiendo esta norma, circulan mascota o animales, ensuciando con heces los

espacios comunes, será responsabilidad del propietario el retiro y limpieza de éstas. **ARTICULO SEPTIMO:** Queda prohibida la instalación de todo tipo de antenas en balcones y fachadas, bajadas de cables de antena, de radio y televisión y de cualquier otro tipo por cualquier fachada del edificio. Queda prohibido pintar letreros o anuncios en las ventanas exteriores o pasillos del edificio, sin perjuicio de lo señalado en el artículo trigésimo sexto de este instrumento. Además, queda estrictamente prohibido: a) Tener depositados, aunque transitoriamente, materias húmedas o infectas, mal olientes, inflamables o explosivos; b) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes del Edificio; c) Atentar en cualquier otra forma contra la moralidad, seguridad y tranquilidad de los copropietarios; d) La instalación de lonas o materiales plásticos que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Miguel; e) La instalación de toda clase de caños o artefactos de aireación, calefacción o incineración; f) Lavar automóviles o cualquier vehículo en el interior de los subterráneos y estacionamientos, mojar para limpiar o efectuar faenas húmedas de cualquier índole; g) Estacionar autos, motos, motonetas, bicicletas u otros vehículos, dejar bultos o cajones en los espacios de circulación, quedando autorizada la administración para efectuar su retiro inmediato, por cuenta, riesgo y gasto de los infractores; h) Hacer alteraciones o modificaciones que afecten la arquitectura del edificio y/o fachadas o aspecto exterior, sin el consentimiento escrito y previo de sus arquitectos, con aprobación de la Asamblea de Copropietarios. Así, por ejemplo, no se podrá sin dicho consentimiento, cambiar el color de la pintura de las fachadas, instalar rejas o persianas exteriores de cualquier tipo en las terrazas y/o ventanas, ni persianas del tipo Hanga Roa, cambiar el diseño y/o reubicación de los ventanales. Aquellas alteraciones o modificaciones que afecten la estructura y/o aspectos esenciales del Edificio no podrán llevarse a cabo bajo ninguna circunstancia; i) Colocar elementos

decorativos o maceteros en los balcones que alteren la estética del edificio o amenacen su caída desde éste; j) Instalar cortinas de colores distintos al color blanco o crudo en ventanas hacia la fachada del edificio; k) Los estacionamientos de visita no podrán ser usados en ningún caso por propietarios de unidades del Edificio. El Comité de Administración tomará en su oportunidad las medidas para evitar el mal uso de éstos; l) Queda prohibido efectuar cierre de las terrazas y balcones sin contar con aprobación expresa de la Asamblea de Copropietarios y con la autorización previa de la Dirección de Obras Municipales. Cualquier cambio será responsabilidad de cada propietario. **ARTICULO OCTAVO:** La infracción de las normas contenidas en los artículos precedentes será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal de policía local competente elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier persona afectada dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del Edificio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones precedentemente señaladas, el infractor y el propietario o titular del uso y goce exclusivo, según corresponda, de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor. **ARTICULO NOVENO:** Cada propietario o titular del uso y goce exclusivo podrá hacer dentro de su respectiva unidad las modificaciones que estime convenientes siempre que éstas no alteren de manera alguna la estructura misma del inmueble, ni comprometan sus condiciones de estética y seguridad y siempre que obtenga la aprobación de la

Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Miguel. En caso alguno podrá alterar, ni en la forma más leve, las vigas, losas, muros, escaleras, ventanas y muros exteriores, ni abrir ventanas, ventilaciones fuera de las existentes o ampliar o ensanchar las mismas y ocupar con muebles y objetos los pasillos, vestíbulos, corredores, escaleras o cualquier área común del Edificio. Asimismo, en ningún caso se podrán cerrar los estacionamientos. Cualquiera de las modificaciones introducidas por el propietario o titular del uso y goce exclusivo no podrán afectar a las instalaciones de uso común. Tampoco podrán afectar de manera alguna los muros colindantes o espacios comunes del Edificio, así como tampoco las instalaciones, espacios, volúmenes y cielos ocupados por otros copropietarios. **ARTICULO DECIMO:** Está estrictamente prohibido cerrar las logias y/o balcones, los cuales deben estar permanentemente ventilados hacia el exterior. Lo anterior debido a que alteran los metros cuadrados útiles del departamento, para lo cual se necesita la autorización del Comité de Administración y de la Dirección de Obras Municipales. Asimismo, se prohíbe tender o colocar vestuario, ropa de todo tipo y otros para su secado u otro motivo en balcones y ventanas del edificio. Cabe hacer presente que se prohíbe también, la instalación de muebles, plantas, flores, antenas, colgar maceteros, colgar bicicletas, y otros objetos de cualquier naturaleza en las terrazas y balcones que atenten contra la estética del edificio o que signifiquen riesgo de caída desde éstos. **ARTICULO DECIMO PRIMERO:** Los propietarios o titulares del uso y goce exclusivo, según corresponda, no podrán arrendar o conceder el uso o goce, a cualquier título, de su respectivo departamento, estacionamiento y/o bodega, en forma que contravengan las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento; a igual régimen deberán someterse los arrendatarios en caso de arrendamiento o subarrendamiento. Los propietarios o titulares de uso y goce exclusivo contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar

y atenerse a las disposiciones del presente Reglamento que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario o titular de uso y goce exclusivo. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO:** La infracción de los arrendatarios a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento será causal suficiente de terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo treinta y dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete reproducidas en el artículo octavo de este Reglamento. **ARTICULO DECIMO TERCERO:** Los estacionamientos, las bodegas y/o el uso y goce exclusivo de los estacionamientos no pueden ser transferidos y/o arrendados a terceros que no sean propietarios de departamentos del Edificio. **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** tendrá derecho a asignar en uso y goce exclusivo y perpetuo los estacionamientos del primer piso signados con los números uno al treinta y cuatro a adquirentes de departamentos del Edificio, en la forma que ésta libremente determine, como también todos aquellos otros bienes comunes que de acuerdo a los planos de Copropiedad Inmobiliaria puedan ser asignados en uso y goce exclusivo. Dichas asignaciones podrá efectuarlas **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** tanto en las escrituras de compraventa de las unidades sobre las cuales puede constituirse dominio exclusivo, como también en un acto posterior, momento en que se aplicará el inciso primero del artículo catorce de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, en el sentido que el derecho de uso y goce exclusivo sobre dicho estacionamiento será inseparable del dominio exclusivo de la respectiva unidad. Los derechos de uso y goce exclusivos y perpetuos que se establecen son inseparables del derecho de dominio del respectivo departamento al cual le han sido asignados. De este modo, en caso de transferencia de dominio de los respectivos departamentos, se entenderán también transferidos los derechos de uso y goce exclusivos y perpetuos indicados. Los siguientes estacionamientos sólo podrán enajenarse conjuntamente con las bodegas que se indican: **a)** Subterráneo uno:

estacionamiento cuarenta y ocho con bodega cero seis, estacionamiento cincuenta y dos con bodega cuarenta y cuatro, estacionamiento cincuenta y cinco con bodega cuarenta, estacionamiento cincuenta y seis con bodega treinta y nueve, estacionamiento cincuenta y siete con bodega treinta y ocho, estacionamiento cincuenta y ocho con bodega treinta y cinco, estacionamiento cincuenta y nueve con bodega cuarenta y uno, estacionamiento sesenta con bodega treinta y cuatro y estacionamiento sesenta y tres con bodega veintisiete. **b)** Subterráneo dos: estacionamiento noventa y dos con bodega cincuenta y cuatro, estacionamiento noventa y seis con bodega noventa y uno, estacionamiento noventa y siete con bodega cuarenta y seis, estacionamiento noventa y nueve con bodega ochenta y siete, estacionamiento cien con bodega ochenta y seis, estacionamiento ciento uno con bodega ochenta y cinco, estacionamiento ciento dos con bodega ochenta y dos, estacionamiento ciento tres con bodega ochenta y ocho, estacionamiento ciento cuatro con bodega ochenta y uno, estacionamiento ciento siete con bodega setenta y cuatro, estacionamiento ciento veinte con bodega noventa y tres y estacionamiento ciento veintiuno con bodega noventa y dos. Se establece que la enajenación conjunta antes señalada será inseparable, no pudiendo el propietario de una de estas unidades enajenar por separado la otra unidad. La reparación, mantención, aseo y cuidado de los bienes comunes que han sido asignados en uso y goce exclusivo y perpetuo a los propietarios de determinada unidad del Edificio, será de exclusiva responsabilidad del beneficiario de dicho uso y goce. Los asignatarios de dichos derechos deberán permitir el acceso del personal que la administración designe para efectos de la mantención, cuidado y reparación de dichos bienes comunes del Condominio. **ARTICULO DECIMO CUARTO:** Los propietarios, titulares de uso y goce exclusivo, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes y las personas que visiten el Edificio ocuparán sus instalaciones bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo ni los copropietarios, ni la administración, responsabilidad alguna en caso de accidente.

TITULO SEGUNDO: DE LOS BIENES Y EXPENSAS COMUNES. ARTICULO DECIMO QUINTO: Se reputan bienes de dominio común todos aquellos definidos en las letras a) a la e) del número tres del artículo segundo de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. En general, son aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Edificio y los que permiten a los propietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo; los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del Edificio, los bienes muebles o inmuebles destinados al servicio de recreación y esparcimiento común y aquellos que los copropietarios determinen. En consecuencia, tendrán el carácter de tales, el terreno ocupado por el Edificio, los cimientos, los muros, las vigas y losas, la obra gruesa, la techumbre, los shaft, las escaleras, los pasillos, los halls de acceso, las salas múltiples, gimnasio, sala de espera y recepción, los recintos de conserjes y de personal, las terrazas de uso común, la piscina, quinchos y sala de servicios piscina (quinchos, baño y sala de primeros auxilios), los estanques, las cañerías, los estacionamientos de visita y las instalaciones que permiten el funcionamiento y aprovisionamiento de los servicios en general y los bienes que en el futuro constituyan, reemplacen o adicionen a los anteriores. La piscina, sala de recepción, salas multiuso, quinchos y gimnasio son de uso y goce exclusivo para las personas que residan en los departamentos habitacionales del edificio. En consecuencia, no podrán hacer uso de dichos lugares parientes, amigos o visitas de los residentes. Lo anterior, sin perjuicio que el Comité de administración pueda implementar un reglamento especial para regular las condiciones para que terceros puedan hacer uso de piscinas, salones de recepción, sala multiuso, etc. **ARTICULO DECIMO SEXTO:** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del departamento, estacionamiento y/o bodega del que sea dueño, proporción que ha sido fijada para cada caso en el cuadro de porcentajes que se protocoliza al final de mis registros públicos del mes en curso, como **Anexo Uno,** que para los efectos legales se

entiende formar parte integrante de la misma. Por su parte, la proporción que corresponde a cada propietario y titular del uso y goce exclusivo en el pago de los gastos comunes, será proporcional al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, estacionamiento y/o bodega del que sea dueño o titular de uso y goce exclusivo, según corresponda, proporción que ha sido fijada para cada caso en el cuadro de porcentajes que se protocoliza al final de mis registros públicos del mes en curso, como **Anexo Dos**, que para los efectos legales se entiende formar parte integrante de la misma. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO:** La liquidación de los gastos comunes ordinarios y el cobro de los mismos se harán por períodos mensuales vencidos. Dentro de los cinco primeros días de cada mes el administrador entregará una minuta de cobro por los gastos efectivos habidos durante el mes inmediatamente anterior, fijando en ella la parte que a cada uno de los copropietarios del departamento, estacionamiento y/o bodega le corresponda por gastos comunes, de acuerdo al prorrateo que para dichos gastos se ha fijado en el cuadro de porcentajes antes aludido. Cada propietario o titular de uso y goce exclusivo estará obligado a pagar los gastos comunes antes del día diez de cada mes. Será de responsabilidad de cada propietario o titular de uso y goce exclusivo informarse del valor a pagar por concepto de gastos comunes. Si incurriere en mora la deuda devengará el interés máximo convencional que rige para las operaciones de crédito de dinero no reajustables. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada indistintamente por el Comité de Administración o 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. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devenguen durante la tramitación del juicio. En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor

conjuntamente con la orden de embargo, se efectuará personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del Edificio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes. La Administración mantendrá un Fondo de reserva destinado a solventar gastos de reparación de bienes comunes y certificaciones de instalaciones de gas, entre otros, el cual se conformará con aportes de los propietarios, recaudación de multas aplicadas a los propietarios o residentes, intereses. **ARTICULO DECIMO OCTAVO:** Los copropietarios deberán mantener en poder del Administrador del Edificio una suma de dinero no inferior al equivalente a dos meses de gastos comunes, suma que tendrá el carácter de provisión permanente y que se constituirá con una cuota que deberá ser pagada por cada propietario al recibir su departamento, estacionamiento y/o bodega y/o el uso y goce exclusivo de su estacionamiento en la misma proporción que la establecida para la contribución a los gastos comunes según la tabla de prorrateo a la que se refiere el artículo décimo sexto precedente. Si por alguna razón el copropietario no pagaré esta cuota al momento de la entrega de la propiedad, es responsabilidad del administrador cobrar dicha cuota. Esto es sin perjuicio de obligación de pagar al Administrador mensualmente y en los plazos ya indicados, su cuota en los gastos comunes. En caso de emergencia o si el Administrador no tuviere fondos suficientes para el pago de los gastos comunes, girará lo necesario de la provisión permanente y exigirá a cada propietario o titular de uso y goce exclusivo la reposición de ella, junto con el pago que debe hacer de la próxima mensualidad de su cuota en los gastos comunes. El Administrador hará un cálculo estimativo de los gastos comunes ordinarios que regirán mensualmente y fijará la cantidad que en ellos a cada comunero corresponda desde el primero de enero de cada año de acuerdo al cuadro de porcentajes protocolizado según se dijo en el artículo décimo sexto. Lo anterior es sin perjuicio de que si se presentan gastos extraordinarios, ellos sean cobrados a los copropietarios junto con la cuota

mensual más próxima que deban pagar. Si los gastos extraordinarios exceden en un periodo de doce meses el equivalente a seis cuotas de gastos comunes, se requerirá asamblea extraordinaria para su aprobación. La provisión permanente deberá ser reajustada por los copropietarios a la suma ordinaria que empiece a regir cada primero de enero, ya sea haciéndoles la devolución que corresponda o bien exigiéndoles el pago del aumento que resulte, todo ello junto con el pago de la cuota ordinaria de la mensualidad respectiva. Dicho reajuste podrá originarse no sólo por la desvalorización monetaria sino también por los aumentos específicos en el valor de los bienes y servicios que requiera el Edificio. **ARTICULO DECIMO NOVENO:** Los dineros de la administración del Edificio se llevarán en una cuenta corriente exclusiva del mismo, que abrirá el Administrador o el Comité de Administración y ellos registrarán el nombre de la o de las personas designadas por la Asamblea de Copropietarios como habilitadas para girar en ellas. Los mandatarios designados estarán facultados, sin que la enunciación sea limitativa, para girar y depositar en dicha cuenta corriente, reconocer y rechazar saldos de cuentas corrientes, retirar talonarios de cheques, aceptar, reaceptar, suscribir, descontar, cobrar, percibir, cancelar, protestar, endosar a título traslaticio de dominio, endosar en cobranza, endosar en garantía, revalidar, prorrogar y pagar toda clase de pagarés, cheques, letras de cambio, depósitos a la vista, a plazo o condicionales y de ahorro, valores en custodia y garantía y toda clase de documentos nominativos, a la orden o al portador y obligaciones de cualquier naturaleza, contratar fondos mutuos y, en general, tendrán todas las facultades necesarias para estos efectos. **ARTICULO VIGESIMO:** El hecho que el departamento, estacionamiento y/o bodega permanezca desocupado, cualquiera que sea el tiempo que dure la desocupación, no eximirá al propietario o titular del uso y goce exclusivo correspondiente de su obligación de concurrir a los gastos y expensas comunes, en la proporción indicada en el presente instrumento. Se deja expresamente establecido que el no uso de un determinado bien común, no

habilita a su copropietario a eximirse del pago del gasto común correspondiente. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:** Será de cargo exclusivo de cada propietario o titular del uso y goce exclusivo, según corresponda, la reparación y mantención de su departamento y/o bodega, de sus murallas, tabiques, vigas y de los muros exteriores en la parte en que dan al interior del departamento y/o bodega, de las ventanas, puertas, cerrajerías, vidrios, pisos, cielos, muros y tabiques interiores, pisos y barandas de terrazas y demás bienes que son exclusivos y propios de ellos, como también de las instalaciones de eléctricas y corrientes débiles, Instalaciones de agua fría y agua caliente sanitaria y alcantarillado hasta las entradas y salidas de la respectiva unidad y, en general, de todos los bienes propios que se encuentren en su departamento, estacionamiento y/o bodega. La ejecución de trabajos o reparaciones que directa o indirectamente puedan afectar los bienes comunes requerirá la autorización previa del Comité de Administración. Los dueños y arrendatarios de pisos deberán mantener los baños en buenas condiciones de funcionamiento, de manera que no puedan producirse escapes, pérdidas o filtraciones que puedan dañar al Edificio o a sus otros ocupantes. Si no se reparan oportunamente estas fallas, el Administrador tendrá derecho a revisar y hacerlas reparar con cargo al respectivo propietario o titular del uso y goce exclusivo. Asimismo cada propietario, titular del uso y goce exclusivo o usuario del Edificio deberá velar por el correcto uso y mantención de los bienes de uso común, de acuerdo al "**Manual de mantención y uso de la vivienda**" "Manual de Mantención y Uso de la Vivienda", elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción, y que se encuentra a disposición del público en general en el sitio web de la citada institución, en el link, que así se mantiene a esta fecha, http://www.cchc.cl/wp-content/uploads/2011/05/Manual-de-Uso-y-Mantencion-de-laVivenda-2012.pdf., conjuntamente con la entrega de la unidad a cada propietario o titular del uso y goce exclusivo. Además se tendrá para consulta de los habitantes del Edificio un ejemplares del manual de Mantención de los Ascensores

y archivadores con planos de arquitectura, especialidades en versión as built, documentos finales y aprobaciones de los diferentes organismos públicos y privados los cuales deberán siempre permanecer disponibles para consultas y revisiones de los propietarios y de la posventa de la constructora, en la oficina de administración del edificio. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:** Los muros que separan a cada departamento y/o bodega de los otros se entenderán que son medianeros para todos los efectos legales. Los muros que dividan un bien de dominio común con otro de dominio exclusivo o uso y goce exclusivo serán reparados por la administración del Edificio en la parte que corresponde al bien común y con cargo a los gastos comunes. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO:** Si el dominio de un departamento, estacionamiento y/o bodega y/o el uso y goce exclusivo de un estacionamiento estuviere radicado en más de una persona natural o jurídica, cada uno de estos comuneros responderá solidariamente de todas las obligaciones que corresponda al propietario del departamento, estacionamiento y/o bodega o al titular del uso y goce exclusivo del estacionamiento, según corresponda, en la proporción que señala el antes citado cuadro de porcentajes. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO:** El propietario o titular del uso y goce exclusivo, por convenio particular, podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos y expensas comunes sobre terceras personas, pero esto no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos de administración, cuando el Administrador lo exigiere, sin perjuicio de sus derechos en contra de dichos terceros. En este caso, el propietario o titular del uso y goce exclusivo dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar los gastos comunes por medio de una carta que dirigirá al Administrador. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO:** Todo propietario o titular del uso y goce exclusivo queda obligado a comunicar al Administrador del Edificio cualquiera transferencia de dominio o del uso y goce exclusivo que realizare, indicando el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si no lo hiciere, será solidariamente

responsable del pago de los gastos comunes que correspondan a la unidad que hubiere transferido. Al dar esta comunicación el propietario o titular del uso y goce exclusivo anterior deberá exigir, como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador del Edificio. Asimismo, todo propietario o titular de uso y goce exclusivo está obligado a comunicar al Administrador del Edificio el arrendamiento de sus unidades, individualizando al arrendatario para todos los efectos de cobro de gastos comunes y otros. **ARTICULO VIGESIMO SEXTO:** Las obligaciones del copropietario por expensas comunes sigue siempre al dominio o al uso y goce exclusivo de la unidad aún respecto de expensas comunes devengadas antes de su adquisición y el crédito correlativo gozará de un privilegio de cuarta categoría, que preferirá cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil. **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO:** El no pago oportuno de los gastos comunes dará derecho al Administrador del Edificio para que, con el acuerdo previo del Comité de Administración para cada caso particular, proceda a suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios o titulares del uso y goce exclusivo se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, todo ello de acuerdo al artículo catorce del Reglamento de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **TITULO TERCERO: ADMINISTRACION DEL EDIFICIO. ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:** El Edificio será administrado transitoriamente de acuerdo al artículo primero transitorio del presente Reglamento. Expirado este plazo, la Administración será encargada a la persona natural o jurídica, sea copropietario o no, que designe la Asamblea de Copropietarios en sesión ordinaria. A falta de designación del Administrador actuará como tal el presidente del Comité de Administración. El Administrador durará dos años en el ejercicio de sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su periodo no se le hubiere designado reemplazante, su mandato se entenderá

prorrogado por un nuevo período y así sucesivamente. La remoción del Administrador deberá ser también acordada por la Asamblea de Copropietarios, de acuerdo a lo establecido en el inciso cuarto del artículo veinticinco del Reglamento de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete esto es, el administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. El acta de la asamblea en que se designó al Administrador deberá reducirse a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresara, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del Edificio. El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración. **ARTICULO VIGESIMO NOVENO:** Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de todos los actos necesarios para su conservación, como también la de aquellos actos que son corrientes en toda administración. Tendrá también la obligación de ejecutar los acuerdos que se tomen en la asamblea por los copropietarios y velará por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, especialmente las contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete su Reglamento y en el presente Reglamento de Copropiedad y representará activa y pasivamente a los copropietarios en las causas concernientes a la administración del Edificio, con todas las facultades contempladas en el artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, sea que se promuevan con algún copropietario o con terceros. En el desempeño de este cargo, podrá desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir. Corresponderá especialmente al Administrador el cobro y la recaudación de las sumas que cada uno de los copropietarios se le

asigne para gastos comunes y la determinación de la contribución que a ellos corresponda de acuerdo al presente Reglamento. El Administrador determinará la forma de funcionamiento de los servicios del Edificio lo que deberá comunicar por escrito a los propietarios y titulares del uso y goce exclusivo. **ARTICULO TRIGESIMO:** Es obligación primordial del Administrador mantener el Edificio 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; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del presente Reglamento de Copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del Edificio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión a la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete su Reglamento y el presente Reglamento de Copropiedad. **ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:** Todo lo concerniente a la administración del Edificio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año dentro del primer cuatrimestre de cada año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y presentará el cálculo aproximado de las expensas comunes para cubrir el siguiente período anual. En estas asambleas ordinarias 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 Edificio o a petición del Comité de Administración o

de los copropietarios que representen a lo menos el quince por ciento de los derechos en el Edificio y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: Uno) Modificación del Reglamento de Copropiedad; Dos) Cambio de destino de las unidades del Edificio; Tres) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; Cuatro) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; Cinco) Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del Edificio; Seis) Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el Edificio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; Siete) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo; Ocho) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; Nueve) Gastos o inversiones extraordinarios que exceden, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Edificio; Diez) Administración conjunta de dos o más Edificios y establecer subadministraciones en el Edificio. Todas las materias que de acuerdo al párrafo precedente deben tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número uno cuando alteren los derechos en el Edificio y en los números dos, tres, cuatro, cinco, y seis, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Edificio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a la asamblea. La consulta debe ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los

copropietarios que representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Edificio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Edificio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. **ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO:** 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 Edificio y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Edificio y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el Edificio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Las asambleas extraordinarias para tratar materias señaladas en los números uno al siete del artículo trigésimo segundo precedente, 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 Edificio y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Edificio. Las asambleas extraordinarias 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, 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. En las asambleas

ordinarias entre la primera y la segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez de policía local conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, mediante poder simple otorgado por escrito y firmado por el copropietario. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido. Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. La calidad de copropietario hábil, esto es, aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes, se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quién haga sus veces. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y en este Reglamento de Copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a la adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos. De

los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración o por los copropietarios que la asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de tres unidades tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia. A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del artículo trigésimo segundo precedente deberá asistir un notario, quién deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. **ARTICULO TRIGESIMO TERCERO:** La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) Las personas naturales que sean propietarias en el Edificio o sus cónyuges; y b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Edificio. Es requisito indispensable para ser miembro del Comité de Administración estar al día en el pago de los gastos comunes. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Edificio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el Reglamento de Copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de la Ley sobre copropiedad inmobiliaria, de su Reglamento y del

presente Reglamento de Copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes. **ARTICULO TRIGESIMO CUARTO:** Cada departamento está dotado de su correspondiente medidos consumos de electricidad, remarcados de agua potable, los cuales son particulares y será obligación de cada uno de los propietarios o residentes pagar directamente estos consumos a la empresa respectiva y el debido cuidado y mantención de su medidor y sus remarcador. Respecto del alumbrado de los hall, cajas escaleras, salas conserjería en portería y su cocinilla y baños; gimnasio, ascensores, baño en quinchos, áreas verdes, zonas de descanso, pasillos, subterráneos, y los demás bienes comunes excepto la lavandería, le corresponderá pagar a todos los copropietarios del Edificio, quienes se repartirán dichos gastos en la proporción indicada en este Reglamento, de conformidad a lo indicado en el medidor respectivo. Además cada unidad cuenta con un remarcador de agua caliente sanitaria, servicio que se cobrará a través de los gastos comunes. El consumo de las calderas se debe prorratear de acuerdo al consumo de agua caliente por departamentos. **ARTICULO TRIGESIMO QUINTO:** Los gastos comunes que correspondan a cada uno de los copropietarios deberán ser pagados por éstos a contar desde la fecha en que estuvieran en posesión material de las unidades del Edificio aun cuando la escritura de compraventa se otorgue con posterioridad. **ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** queda expresamente facultada para en forma totalmente gratuita: a) mantener avisos, letreros, colgar lienzos, carteles y propaganda en general, que anuncien o promocionen la venta de los inmuebles de su propiedad dentro del **"Edificio San Ignacio"** en todas sus etapas, mediante la colocación en espacios comunes, fachadas, muros, ventanales y parte superior del edificio objeto del

presente Reglamento de Copropiedad y/o en el terreno en el cual se emplazaran el referido edificio, singularizado en la cláusula primera anterior, de cualquier elemento publicitario que considere necesario o conveniente, pudiendo establecer sus dimensiones y características. b) instalar la oficina de ventas en una o más de las unidades no vendidas del Edificio y/o en las salas comunes, uso múltiples y/o demás espacios comunes del edificio según la exclusiva decisión de la inmobiliaria, y a efectuar en ellas las labores propias destinadas a la comercialización de unidades vendibles del mismo, tales como atención a público y demás. En consecuencia, los copropietarios otorgarán a la sociedad **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** las facilidades necesarias para que ésta pueda enajenar las unidades que sean de su dominio emplazadas en el Edificio, permitiendo el acceso al mismo de vendedores, promotores y eventuales interesados en la compra de los respectivos inmuebles, incluso los días sábado, domingo y festivos. Las autorizaciones y facultades contenidas en este artículo podrán ser ejercidas directamente por **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** o por intermedio de otras sociedades relacionadas a ella o que ésta contrate al efecto, facultades que mantendrá vigentes hasta la venta de la última unidad que forme parte del referido edificio. Queda expresamente prohibido a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Edificio dificultar, impedir, limitar, perturbar o restringir de cualquier forma el libre ejercicio de las facultades antes señaladas, así como impedir o dificultar el acceso a las áreas comunes por parte de vendedores y personal de **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** Asimismo queda expresamente prohibido a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del Edificio instalar en las áreas o espacios comunes, ni en diarios murales, ascensores, ni en balcones, terrazas, ventanas de cada una de sus unidades, cualquier tipo de publicación en descrédito de **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.**, ni sus dependientes. La infracción a cualquiera de estas prohibiciones dará lugar a una multa a favor de

INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A., ascendente a quinientos Unidades de Fomento por infracción. Asimismo la negativa del infractor de cesar en cualquiera de las conductas antes referidas, restringiendo el libre ejercicio de las facultades antes señaladas, dará lugar a una multa adicional, por cada día hasta el cese de la infracción, ascendente a veinte Unidades de Fomento, en beneficio de **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones precedentemente señaladas, el infractor, el propietario o titular del uso y goce exclusivo, según corresponda, de la respectiva unidad, y el comité de administración, sin perjuicio del derecho de estos últimos de repetir contra el infractor. **ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** ha entregado a empresas de telefonía y telecomunicaciones el derecho de usar los espacios físicos indicados en el plano de la especialidad, ubicado dentro de la Sala Eléctrica del subterráneo del edificio, para la instalación de un gabinete o central telefónica para prestar los servicios de telefonía y telecomunicaciones que pueda proveer a los propietarios o habitantes del edificio antes mencionado. Así como shafts y ductos destinados al tendido vertical y horizontal. El consumo de energía de la central telefónica será de cargo de todos los copropietarios, y será cobrado en los gastos comunes en la forma estipulada en este reglamento. El derecho de uso y ocupación del espacio físico se mantendrá vigente mientras se encuentre prestando servicios de telefonía y telecomunicaciones. **ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO:** Con el objeto de dar protección jurídica a las instalaciones y cableado de telefonía y telecomunicaciones que existan o puedan existir en el futuro en el Edificio y a los ductos interiores y/o subterráneos por los cuales se distribuyen los cables y demás elementos destinados a prestar servicios de telefonía y de telecomunicaciones, **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** debidamente representada, constituye un derecho perpetuo, en favor de las compañías concesionarias de telefonía, televisión o internet que en la actualidad o

en el futuro presten los servicios descritos, para que éstas utilicen gratuitamente los ductos y tuberías destinados especialmente para estos efectos, que se detallan en los planos de la especialidad aprobados por la Dirección de Obras de San Miguel, y que para consulta de los interesados debe obrar en manos de la administración. Será de exclusiva responsabilidad de la compañía usuaria o beneficiaria del derecho que en esta cláusula se le confiere, los daños o perjuicios que con motivo de su ejercicio sea por la propia titular o por terceros autorizados por ésta, puedan causarse a los propietarios del Edificio o a terceros de cualquier especie o a sus bienes. **ARTICULO TRIGESIMO NOVENO:** Las servidumbres se ejercerán sobre franjas que corresponden a espacios que tienen la calidad de bienes comunes del Edificio pero que estarán limitadas en cada caso, a las fajas de terreno en que se ejecutarán las obras correspondientes, de acuerdo al plano de instalación que la respectiva concesionaria presentara a la constituyente y que fuere aprobado por ésta. Las servidumbres se constituirán a favor de la empresa concesionaria del servicio, o de quién les suceda a cualquier título en la concesión correspondiente, empresa ésta que efectuará las instalaciones necesarias, las que serán de su exclusivo dominio y que en consecuencia estará obligada a conservar y mantener a su propio costo, salvo que se convenga otra situación, todo ello sin perjuicio que a futuro, la comunidad de propietarios pueda constituir otras servidumbres a favor de terceras empresas, siempre y cuando técnicamente se pueda constituir servidumbre a favor de otras concesionarias en la misma zona ya delimitada. Las franjas destinadas al ejercicio de los distintos servicios y servidumbres, pueden estar sobrepuestas una sobre otra en la medida que la distancia entre ellas no afecten la seguridad del condominio y de las propias instalaciones o la buena calidad del servicio al que se encuentren destinadas. **ARTICULO CUADRAGÉSIMO:** El área de servidumbres que se constituirá a favor de una concesionaria podrá ser utilizada para la instalación de televisión por cable o internet o telefonía utilizándose los mismos ductos. Será de exclusiva

responsabilidad del beneficiario o titular de la servidumbre, los daños o perjuicios que con motivo de su ejercicio sea por la propia titular o por terceros autorizados por ésta, puedan causarse a los propietarios del predio sirviente o a terceros, estas servidumbres subsistirán en tanto el beneficiario o titular o sus sucesores o cesionarios mantengan la calidad de concesionarios de los respectivos servicios a que están destinadas. **ARTÍCULO CUADRAGESIMO PRIMERO:** Los planos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria del Edificio se protocolizan conjuntamente con el presente Reglamento como **Anexo tres**, formando parte integrante del mismo para todos los efectos legales a que haya lugar, los cuales se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo tan pronto la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Miguel los apruebe y otorgue el Certificado de Copropiedad Inmobiliaria. **ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEGUNDO:** La administración del Edificio velará para que las empresas y/o personas instaladoras y proyectistas del Edificio, continúen con las mantenciones correspondientes hasta que se cumplan los plazos de garantía que indica la Ley General de Urbanismo y Construcciones, excepto si la mantención y/o servicio fuere notoriamente deficiente. **ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.**, debidamente representada por el compareciente, en su calidad de única actual titular del dominio de la totalidad de las unidades del Edificio, designa como administradora de la Comunidad Edificio San Ignacio a **DICSA GESTION INMOBILIARIA S.A.** RUT número setenta y seis millones ciento ochenta mil setecientos veintinueve guión tres, representada por el mismo compareciente y de su mismo domicilio. Asimismo, viene en designar al **primer Comité de Administración del mismo, el cual estará integrado por las siguientes personas: doña Angelina Chacón Matamala, cédula nacional de identidad número doce millones ochocientos setenta y seis mil doscientos treinta guión dos, en calidad de Presidente del comité de administración, doña María de los Angeles Ubilla Santa Cruz, cédula nacional de identidad**

número nueve millones doscientos sesenta y tres mil ciento setenta y nueve guión seis, en calidad de Secretario, y a doña Dennise Sedan Manterola, cédula nacional de identidad número quince millones trescientos ochenta y seis mil trescientos dieciocho guión cero, en calidad de Tesorero. Acreditación de firmas y facultades sobre cuentas corrientes y depósitos a plazo del Edificio. Se otorgan las siguientes facultades a los miembros del Comité de Administración, para que actuando conjuntamente dos cualquiera de ellos, representen a Comunidad Edificio San Ignacio, con las siguientes facultades: Abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias, de depósitos y de créditos, reconocer e impugnar los saldos que arrojen dichas cuentas, girar, aceptar, protestar, reaceptar, revalidar y cancelar toda clase de cheques o documentos bancarios, otorgar recibos, cancelaciones y finiquitos, tomar depósitos a plazo y fondos mutuos. Se le faculta asimismo para que actuando individualmente o a través de doña **MARCELA AVILA FERNANDEZ,** cédula nacional de identidad número quince millones seiscientos sesenta y dos mil ochocientos cincuenta y cinco guión siete, y/o a don **SEBASTIAN CONCHA FLORES,** cédula nacional de identidad número diecisiete millones cincuenta y tres mil quinientos veintidós guión siete, para que actuando individualmente uno cualquiera de ellos, puedan realizar trámites de inicio de actividades y obtención de RUT ante el Servicio de Impuestos Internos. Este Comité de Administración iniciará sus funciones tan pronto se haya producido comunidad en los bienes del Edificio. Sus miembros durarán en sus funciones hasta por un plazo de dos años, por aplicación de lo establecido en las disposiciones permanentes del Reglamento de Copropiedad. Sin perjuicio de lo anterior, podrán cesar en sus funciones en forma anticipada, en caso que se enajene el setenta y cinco por ciento de las unidades del edificio, o bien a solicitud escrita de copropietarios en caso que se enajene el cincuenta por ciento de las unidades del edificio, debiendo en este caso designarse administrador según las normas generales de este Reglamento, esto es, por la Asamblea de

Copropietarios en sesión ordinaria. **ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Será materia de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios el cambio de la empresa que suministre los servicios de gas para el edificio objeto del presente Reglamento, cambio que sólo podrá adoptarse respecto de la totalidad de las unidades que conforman el edificio. Para el caso que el proveedor de los servicios de gas sea Metrogas S.A., o de una empresa similar que entregue suministro de gas a través de una red pública, el cambio de proveedor además del acuerdo de la Asamblea de Copropietarios deberá ser puesta en conocimiento de la referida empresa, quien tendrá la primera opción para continuar prestando los servicios, siempre que las condiciones bajo las cuales continúe prestando servicios fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciera un tercero. **ARTICULO TERCERO TRANSITORIO:** Por la sola declaración de aceptación del presente Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria manifestada en el respectivo contrato de compraventa por cada adquirente de unidades que conformen el Edificio, se conferirá un mandato irrevocable y gratuito a **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** para que actuando a nombre y representación de todos los copropietarios pueda corregir, ajustar, ampliar o modificar el Permiso de Edificación otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Miguel, mediante resolución número de permiso diecinueve / dos mil dieciséis de fecha veintiuno de abril de dos mil dieciséis, reducido a escritura pública con fecha uno de julio de dos mil dieciséis en la Notaría de don Sergio Fernando Rodriguez Uribe, y los planos del Edificio de conformidad al artículo once de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, en adelante e indistintamente "el Permiso de Edificación". En el ejercicio de dicho mandato, la mandataria o sociedad propietaria queda expresamente autorizada para introducir y aceptar modificaciones al proyecto emplazado en el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente, relativas a diseño, distribución de las plantas y la superficie de las unidades y densidades, de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones. Para tales efectos como para adecuar el texto del presente Reglamento a cualquiera exigencia que impusiere la autoridad y, en general, para enmendarlo, corregirlo y perfeccionarlo del modo que parezca más conveniente, se confiere a don Juan Pablo Díaz Cumsille, a los abogados Liliana Verónica Marín Aguayo y María de los Angeles Ubilla Santa Cruz, un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, a fin de que indistintamente uno cualquiera de ellos actuando en nombre y representación de **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.** y de todos los propietarios, proceda a modificar el presente Reglamento, a fin de adaptarlo, adecuarlo y complementarlo a las características definitivas de **"Edificio San Ignacio"** para modificar el porcentaje de derechos y tabla de prorrateo que se indica en el artículo décimo sexto, si fuere necesario, para efectuar los complementos y aclaraciones que fueren procedentes, y, en general, para efectuar todas las adiciones, enmiendas, correcciones y demás cambios que se estime convenientes o necesarios. En este sentido quedan especialmente facultados para complementar o modificar el porcentaje de derechos y tabla de prorrateo del total del edificio en el evento que se introduzcan cambios al diseño del mismo que alteren las proporciones estimadas para su cálculo, si los hubiere. En este evento, el nuevo porcentaje de derechos y tabla de prorrateo entrará a regir tan pronto sea informado al Comité de Administración. **CUARTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de este instrumento, para requerir ante quien corresponda las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan. La personería de don Juan Pablo Díaz Cumsille para representar a **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.**, consta de la sesión de Directorio celebrada el trece de octubre de dos mil quince, reducida a escritura pública con esa misma fecha, en la Notaría de Santiago de doña Myriam Amigo Arancibia, la que no se inserta por ser conocida de la compareciente y del Notario que autoriza. En comprobante y previa

MYRIAM AMIGO ARANCIBIA NOTARIO PUBLICO 21 NOTARIA 20 SANTIAGO-CHILE

NOTARIO TITULAR

lectura firma el compareciente.- se da copia.- la presente escritura se encuentra anotada en el libro de repertorios bajo el número citado.- DOY FE.-

.....

JUAN PABLO DIAZ CUMSILLE

en representación de **INMOBILIARIA SAN IGNACIO S.A.**

Boleta _____

Repertorio 10419

Nº Interno 302088

Impuesto —

Derechos 20000

Estado _____

CONFORME CON SU ORIGINAL
ESTA COPIA

SANTIAGO 07 AGO 2018

MYRIAM AMIGO ARANCIBIA NOTARIO PUBLICO 21 NOTARIA 20 SANTIAGO-CHILE

FOJA INUTILIZADA