



HABITACOOOP

Santiago

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO PARQUE RESIDENCIAL

SANTA LAURA I

SANTIAGO, MAYO DE 1997

FELIX JARA CADOT
NOTARIO PUBLICO
HUERFANOS 1160 — LOCALES 11-12
☎ 696 72 00 - 696 58 49
FAX: 695 84 45
CASILLA 74-D — SANTIAGO



Rep: 1197

A.R.R.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO "PARQUE RESIDENCIAL SANTA LAURA I"

SANTIAGO

0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0=0

En Santiago de Chile, a veintinueve de Abril de mil novecientos noventa y siete, ante mí FELIX JARA CADOT, Notario Público de la Cuadragésimo Primera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número mil ciento sesenta, local doce, comparece: don HUGO DANILO JOSE BOSCH ANDRADE, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número un millón ochocientos sesenta y seis mil seiscientos treinta y uno raya seis, en representación según se acreditará de la COOPERATIVA DE FINANCIAMIENTO, CONSTRUCCION Y SERVICIOS HABITACIONALES DE VIVIENDA HABITACCOOP LIMITADA, en adelante "HABITACCOOP" o "la Cooperativa", ambos domiciliados en Santiago, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número dos mil doscientos veintinueve, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula mencionada y expone: PRIMERO: HABITACCOOP es dueña de las siguientes propiedades ubicadas en la comuna de Recoleta: Uno)

a) Sitio ubicado en la parcela número treinta y siete D de la Chacra San Rafael, que deslinda Norte, con Tipaldo Carocca Lafior, en ciento veinte metros; Sur, con María Hoffmann en veinticinco metros y Población Recoleta en noventa y

cinco metros; Oriente, con Susana López en veinte metros; Poniente, en dos metros con calle Nueva La Obra y en dieciocho metros con propiedad de Marta Hoffmann; b) Sitio ubicado en la parcela número treinta y siete D de la Chacra San Rafael, que deslinda: Norte y Oriente, con propiedad de doña Mercedes Inés Carocca Prado y doña Delia Inés Prado Olivares; Sur, propiedad de doña Matilde Hoffmann; Poniente, con calle Nueva La Obra.- Los adquirió por compra a doña Mercedes Inés Carocca Prado y a doña Delia Inés Prado Olivares, según consta en escritura pública de fecha doce de Julio de mil novecientos noventa y cinco e inscrita a fojas sesenta y cinco mil noventa y ocho número cuarenta y siete mil ochenta y tres, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año mil novecientos noventa y cinco; Dos) A) Propiedad de calle Gabriel Palma número novecientos noventa y seis, que deslinda en tres porciones: a) Propiedad sin número de la calle Gabriel Palma, formada por parte de la parcela número treinta y siete D de la Chacra San Rafael, que deslinda: Norte, con una línea de noventa y seis coma ochenta metros de largo, que la separa del resto de la propiedad, línea que parte del eje de la calle que sale a la Avenida Recoleta y viene a morir en el deslinde Oriente y sigue en forma recta hasta el deslinde Poniente; SUR, en ochenta y ocho metros con la Población Recoleta; ORIENTE, en setenta y siete coma sesenta y cinco metros con la parcela seis, hoy Christen Haynes y Cía. Ltda. y el camino interior; PONIENTE, en sesenta y tres metros, hoy señores Orellana y Hossman; b) Parte interior o fondo del terreno con frente a la calle Gabriel Palma, que deslinda: Norte, en sesenta y un metros con el Tranque; Sur, en sesenta y seis coma veinticinco metros con parte vendida al Señor Emilio Aguayo Blaitt, hoy de la Sociedad Vásquez y Amigo Limitada; Oriente, en sesenta coma treinta metros con el resto del predio de don Hernán Amigo Henríquez, y Poniente, en sesenta y cuatro coma veinte metros con partes vendidas a los señores Caroca, señora Hofman

FELIX JARA CADOT
NOTARIO PUBLICO
HUERFANOS 1160 — LOCALES 11-12
☎ 696 72 00 - 696 58 49
FAX: 695 84 45
CASILLA 74-D — SANTIAGO

de Caroca y señor Hofman; c) Parte interior a fondo del terreno que forma parte de un predio de mayor extensión y que deslinda: Norte, en ochenta y cinco metros con propiedad de don Hernán Amigo Henríquez, hoy de los señores Salvador Hermanos; Sur, en igual medida, con la Población Recoleta; Oriente, en cincuenta y dos metros con propiedad del vendedor, hoy de HABITACCOOP; Poniente, en cuarenta y nueve coma sesenta y cinco metros con parte del predio cuyo dominio conserva el señor Orellana; B) Propiedad de calle El Roble número novecientos cuarenta y cinco, que deslinda: Norte, en nueve metros con don A. González Errázuriz, hoy Vásquez y Amigo Limitada; Sur, en igual medida con calle Robles, antes Peumololén; Oriente, en cincuenta metros con parte vendida a don Carlos Schlenkert; Poniente, con el sitio número cuarenta y siete en cincuenta metros.- Las adquirió por compra a don Hernán Amigo Henríquez, según consta en escritura pública de fecha treinta de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada en esta Notaría e inscrita a fojas ciento catorce mil seiscientos sesenta y cinco número ochenta y un mil cuatrocientos diecisiete, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año mil novecientos noventa y cuatro, y, Tres) Propiedad ubicada en calle Robles número novecientos treinta y nueve, que corresponde al sitio número cuarenta y seis de la manzana O del plano de loteo respectivo, Comuna de Conchalí, Región Metropolitana, que deslinda: Norte, en ocho metros cincuenta centímetros con don Juan Vásquez y don Hernán Amigo; Sur, en ocho metros cincuenta centímetros con Avenida Robles; Oriente, en cincuenta metros con sitio número cuarenta y uno; y Poniente, en cincuenta metros con resto de la propiedad.- La adquirió por compra a don Guillermo Jaña Rozas y doña Silvia Fresla Schlenkert Salinas, según escritura de fecha veintiséis de Mayo de mil novecientos noventa y cinco, otorgada en esta Notaría e inscrita a fojas cuarenta y cinco mil trescientos veinticinco número treinta y tres mil quinientos noventa y

dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año mil novecientos noventa y cinco.- Estos sitios se fusionaron y subdividieron en dos lotes, según aparece en el Plano aprobado por Resolución número dos de fecha cuatro de marzo de mil novecientos noventa y seis de la Ilustre Municipalidad de Recoleta, archivado bajo el número treinta y seis mil quinientos treinta y ocho, con fecha dieciséis de enero de mil novecientos noventa y siete, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. De acuerdo a este plano, los deslindes del lote uno son los siguientes: Al Norte, en ciento nueve metros, con otros propietarios, y en ochenta y dos metros con El Tranque; Al sur, en veinticinco metros, con propiedad de Marta Hoffmann, en noventa y cinco metros con otros propietarios y en sesenta y seis coma veinticinco metros con Lote Dos, eje proyección futura calle; Al Poniente, en veintidós metros con calle Nueva La Obra, en dieciocho coma veinte metros, con propiedad de Marta Hoffmann y en veintinueve metros con otros propietarios, y, al Oriente, en seis metros y en sesenta coma treinta metros con otros propietarios.- **SEGUNDO:** En el inmueble singularizado en la cláusula precedente, la Cooperativa Construyó un Conjunto Habitacional que se denomina "Condominio Parque Residencial Santa Laura I", compuesto por doscientos cuarenta departamentos, distribuidos en doce edificios de cinco pisos y veinte departamentos, cada uno. Además cuenta con cuarenta y ocho estacionamientos en superficie descubiertos y cuatro patios comunes cuyo uso exclusivo ha sido asignado a los departamentos ciento uno, ciento dos y ciento tres del Edificio Los Lingues Uno y al departamento ciento dos del Edificio Los Lingues Dos. El condominio tiene también el siguiente equipamiento: Portería de acceso peatonal y vehicular ubicada en calle Gabriel Palma número novecientos noventa y seis, baño de portería, oficina de Administración, bodega general, acceso peatonal ubicado en calle Nueva La Obra número dos mil quinientos noventa y uno,

FELIX JARA CADOT

NOTARIO PUBLICO

HUERFANOS 1160 — LOCALES 11 - 12

☎ 696 72 00 - 696 58 49

FAX: 695 84 45

CASILLA 74 - D — SANTIAGO

citófonos, sala de actividad comunitaria, depósito de basura general, salas de basura en cada caja de escala, pasillos, escaleras y descanso de caja de escalas, jardines en primer nivel y espacios de circulación. El permiso de edificación número cincuenta y cuatro de fecha dieciocho de marzo de mil novecientos noventa y seis, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Recoleta, se encuentra reducido a escritura pública en esta Notaría con fecha cuatro de abril de mil novecientos noventa y seis.- Este condominio se encuentra recibido por la Ilustre Municipalidad de Recoleta por Resolución número cuarenta y uno de fecha veinticuatro de Marzo de mil novecientos noventa y siete. Asimismo, se encuentra acogido a la Ley seis mil setenta y uno, sobre venta por pisos o departamentos según da cuenta el certificado de ley de venta por pisos número mil ochocientos sesenta guión veinticuatro, de fecha veinticuatro de Abril de mil novecientos noventa y siete, otorgado por la misma Dirección de Obras.- TERCERO: Que debidamente facultado por el Consejo de Administración en sesión número quinientos cuarenta y cinco de fecha primero de Marzo de mil novecientos noventa y siete, la cual se redujo a escritura pública con fecha primero de abril de mil novecientos noventa y siete en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, en su calidad de Gerente y en nombre y representación de la Cooperativa de Financiamiento, Construcción y Servicios Habitacionales de Vivienda Habitacoop Limitada, y con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de los departamentos y estacionamientos en el inmueble antes singularizado y consecuentemente, la proporción en que cada uno de ellos deberán concurrir al pago de los gastos y expensas comunes; para reglamentar asimismo, las relaciones entre los distintos propietarios, y, en general, para proveer el buen régimen interno, el compareciente en la representación que inviste, viene en estatuir el siguiente Reglamento de Copropiedad: REGLAMENTO DE

COPROPIEDAD CONDOMINIO "PARQUE RESIDENCIAL SANTA LAURA I".

ARTICULO PRIMERO: Ambito de este Reglamento.- El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios de los departamentos y de los asignatarios de los estacionamientos, será obligatorio para toda persona natural o jurídica en el dominio, y para toda persona a quien el propietario conceda su uso y goce o que lo ocupe a cualquier título. En el silencio del presente Reglamento, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley seis mil setenta y uno sobre venta por pisos o departamentos.

ARTICULO SEGUNDO: Bienes afectos al uso común.- Cada propietario será dueño absoluto de su departamento y comunero de los bienes afectos al uso común. Tendrán el carácter de bienes comunes los mencionados en el artículo ciento once del Decreto Supremo número cuatrocientos cincuenta y ocho del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que establece que se reputan tales los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de dichos bienes. En consecuencia, tendrán este carácter el terreno ocupado por los edificios, los climientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, vigas y losas, la techumbre, las salas de compactación de basuras, las escaleras y pasillos de uso común, los estanques, cañerías e instalaciones, bombas y maquinarias necesarias para el funcionamiento y aprovisionamiento normal de agua potable, gas, alcantarillado, electricidad y teléfono, ductos de ventilación, sistema de extracción de basura, las puertas de entrada, la rampa de entrada, los zaguanes de entrada, los patios de uso común, los jardines y sus rejas, los espacios de circulación, los bienes que en el futuro consistirían, reemplacen o adicionen a los anteriores.- Se deja expresa constancia que los estacionamientos en superficie descubiertos revisten la calidad de bienes comunes, pero su uso y goce sólo corresponderá a la persona a quien se le haya asignado el uso y goce

FELIX JARA CADOT

NOTARIO PUBLICO

HUERFANOS 1160 — LOCALES 11.112

☎ 696 72 00 - 696 58 49

FAX: 695 84 45

CASILLA 74.D — SANTIAGO

exclusivo, en conformidad a lo señalado en el artículo séptimo del presente Reglamento.- ARTICULO TERCERO Bienes de dominio exclusivo.- Cada propietario tendrá derecho exclusivo al uso del terreno asignado a su departamento y que se encuentra debidamente delimitado en el plano mencionado en la cláusula primera precedente ARTICULO CUARTO Afectación de los bienes comunes.- En ningún caso los bienes comunes podrán dejar de ser tales, salvo los no comprendidos en el artículo diecinueve del Decreto Supremo cuatrocientos cincuenta y ocho ya referido, y previo acuerdo unánime de los propietarios. A su vez los derechos y obligaciones de cada propietario respecto de ellos será inseparable del dominio, uso y goce de su propiedad. Por lo tanto, ningún propietario podrá gravar, enajenar, transmitir, arrendar, ceder o dar en uso y goce su departamento, independientemente de este derecho, ni aún a los otros propietarios. ARTICULO QUINTO Propiedad de medidores de agua, gas y energía eléctrica.- Pertenecen exclusivamente a los copropietarios el uso de los medidores de gas, energía eléctrica y agua instalada para las necesidades propias de sus respectivas propiedades.- ARTICULO SEXTO Derechos de los copropietarios en los bienes comunes y su participación en los gastos comunes.- Para efecto de lo dispuesto en el artículo ciento trece del Decreto Supremo cuatrocientos cincuenta y ocho, se determinan las siguientes normas: A) El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es la siguiente: **Uno)** Ochenta departamentos tipo **B Uno**, con una superficie de cuarenta y dos coma setenta y ocho metros cuadrados cada uno, a los cuales se les ha determinado un porcentaje del cero coma tres millones seiscientos ochenta y dos mil cuatrocientos noventa y tres por ciento y corresponden a los departamentos ciento uno, ciento cuatro, doscientos uno, doscientos cuatro, trescientos uno, trescientos cuatro, cuatrocientos uno, cuatrocientos cuatro, quinientos uno y quinientos cuatro de los siguientes

Edificios: Los Lingües Dos, Los Lingües Tres, Los Mañños Dos, Los Nogales Uno, Los Nogales Dos, Las Pataguas Uno, Las Pataguas Tres y las Pataguas Cinco; Dos) Ochenta departamentos tipo **B Dos A**, con una superficie de cuarenta y siete coma noventa y tres metros cuadrados cada uno, a los cuales se les ha determinado un porcentaje del cero coma cuatro millones doscientos treinta y siete mil ochocientos cuarenta y dos por ciento y corresponden a los departamentos ciento dos, ciento tres, doscientos dos, doscientos tres, trescientos dos, trescientos tres, cuatrocientos dos, cuatrocientos tres, quinientos dos y quinientos tres de los siguientes Edificios: Los Lingües Dos, Los Lingües Tres, Los Mañños Dos, Los Nogales Uno, Los Nogales Dos, Las Pataguas Uno, Las Pataguas Tres y las Pataguas Cinco; **Tres**) Cuarenta departamentos tipo **B Dos B**, con una superficie de cuarenta y ocho coma dieciséis metros cuadrados cada uno, a los cuales se les ha determinado un porcentaje del cero coma cuatro millones doscientos cincuenta y ocho mil ciento setenta y ocho por ciento y corresponden a los departamentos ciento uno, ciento cuatro, doscientos uno, doscientos cuatro, trescientos uno, trescientos cuatro, cuatrocientos uno, cuatrocientos cuatro, quinientos uno y quinientos cuatro de los siguientes Edificios: Los Lingües Uno, Los Mañños Uno, Las Pataguas Dos y Las Pataguas Cuatro; **Cuatro**) Cuarenta departamentos tipo **B Tres**, con una superficie de cincuenta y tres coma dieciséis metros cuadrados cada uno, a los cuales se les ha determinado un porcentaje del cero coma cuatro millones seiscientos un mil ciento cuarenta y nueve por ciento y corresponden a los departamentos ciento dos, ciento tres, doscientos dos, doscientos tres, trescientos dos, trescientos tres, cuatrocientos dos, cuatrocientos tres, quinientos dos y quinientos tres de los siguientes Edificios: Los Lingües Uno, Los Mañños Uno, Las Pataguas Dos y Las Pataguas Cuatro - La proporción señalada anteriormente sólo podrá modificarse por acuerdo unánime de todos los interesados; **B)** Las obligaciones por gastos

FELIX JARA CADOT

NOTARIO PUBLICO

HUERFANOS 1160 — LOCALES 11 - 12

☎ 696 72 00 - 696 58 49

FAX: 695 84 45

CASILLA 74 - D — SANTIAGO

comunes y, en particular las concernientes a la administración, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, constitución de fondos por trabajos mayores, fondos de reserva, etcétera, se hará en la misma proporción fijada en la letra A) precedente. El hecho de que algún copropietario no haga uso de algún determinado servicio o bien común, o que el departamento correspondiente permanezca desocupado, no exime en caso alguno al copropietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas comunes de toda clase:

C) En las votaciones de Asambleas de Copropietarios, cada propietario tendrá derecho a un solo voto, independiente de la cuota de dominio de cada volante en los bienes comunes.- **ARTICULO SEPTIMO: Derechos sobre los estacionamientos descubiertos.**- Se deja establecido que el uso y goce de los estacionamientos descubiertos números uno al cuarenta y ocho, ambos inclusive, corresponderá en carácter exclusivo a los propietarios de los departamentos del condominio, a los cuales se le haya asignado dicho derecho mediante el contrato de compraventa del departamento. Este derecho de asignación será transmisible por sucesión por causa de muerte. Se podrá ceder en forma onerosa o gratuita dicha asignación, mediante contrato privado autorizado ante notario, debiendo éste ser puesto en conocimiento de la Administración o de la Junta de Vigilancia para que pueda operar. Queda absolutamente prohibido a los asignatarios del uso y goce de los estacionamientos descubiertos, ceder su propiedad o la asignación del uso y goce de éstos, a personas que no sean copropietarias del Condominio. Asimismo, los copropietarios no podrán dar en arrendamiento o ceder en cualquier forma el uso de sus estacionamientos descubiertos, a personas que no sean copropietarias u ocupantes del Condominio. Bajo ninguna circunstancia, una persona que no sea copropietaria u ocupante podrá hacer uso de los estacionamientos, y en caso que no se respete lo anterior, el contrato respectivo será inoponible a la Administración y a la Comunidad, y no se permitirá

el ingreso de las personas que no cumplan con los requisitos señalados. En todo caso, los asignatarios u ocupantes de los estacionamientos, no podrán en ningún caso causar molestias a los copropietarios con sus vehículos, sobrepasar las delimitaciones de los estacionamientos, circular indebidamente o contaminar tanto acústica como ambientalmente.- **ARTICULO OCTAVO: Uso de los bienes comunes.**- Los propietarios o ocupantes de los departamentos podrán servirse de los bienes comunes, empleándolos prudential y adecuadamente a su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.- **ARTICULO**

NOVENO: Uso de los departamentos.- Cada propietario o usuario a cualquier título usará su departamento en forma ordenada y tranquila, y deberá destinarlo exclusivamente a habitación. Queda prohibido, en consecuencia a) Destinar las departamentos al funcionamiento de institutos de belleza, oficinas o consultas profesionales técnicas o de cualquier índole, talleres, fábricas, casas de pensión u hospedaje, sanatorio, cantinas, clubes, establecimientos comerciales o centros de diversión. Asimismo, en ningún caso la destinación que se de a los departamentos podrá dañar la estética o comodidad del edificio, ni podrá significar para los demás copropietarios molestias, ruidos, emanaciones, trepidaciones, etcétera; b) Tener en los departamentos aunque sea transitoriamente materias húmedas, infestas, mal olientes, inflamables o materiales explosivos; c) Causar ruidos o algazaras o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del condominio. Los ocupantes de los departamentos no podrán hacer funcionar los aparatos de radios, televisión y otros instrumentos en forma tal que molesten a los otros ocupantes; d) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez, o salubridad del condominio; e) Sin la autorización previa, por escrito, de la Junta de Vigilancia: Abrir puerlas y/o cambiar las puerlas que dan a los pasillos por otro modelo a las existentes, abrir ventanas, ventilaciones o instalar

FELIX JARA CADOT

NOTARIO PUBLICO

HUERFANOS 1160 — LOCALES 11 - 12

☎ 696.72.00 - 696.58.49

FAX: 695.84.45

CASILLA 74-D — SANTIAGO

extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo, además de los existentes que dan a los pasillos comunes; abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores, cerrar los mismos o suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros; variar o modificar los muros que dan frente a los pasillos comunes o que dividan los departamentos entre sí; modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de uso en los bienes comunes en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios; instalar rejas de protección adosadas al muro exterior del edificio y construir techos en los estacionamientos descubiertos; f) Ocupar con tendido de ropas, muebles u otros objetos los espacios de circulación, molestando el libre paso o acceso, o usar de los bienes comunes en forma tal que impida o entorpezca el goce de ellos por los demás copropietarios; g) Colocar, sea en la fachada o en los pasillos del edificio, muebles, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo. Los propietarios u ocupantes sólo podrán colocar planchas o avisos en la forma o condiciones que establezca la Junta de Vigilancia o el Administrador. Se prohíbe colocar letreros, luminosos o no, sin la autorización previa de la Junta de Vigilancia o del Administrador. h) Colocar bajadas de cables de antenas de radio y televisión, por las fachadas principales a la calle y de aquellas que tengan vista a éstas, tender ropa hacia afuera en los balcones, terrazas y ventanas de fachadas principales a la calle y de aquellas que tengan vista a éstas, colocar lonas o materiales plásticos en las fachadas, que no hayan sido consultadas con el diseño original aprobado por la Dirección de Obras, como así mismo, toda clase de modificaciones de reacción o cancelación a menos que se cuente con la autorización por escrito de la Junta de Vigilancia i) La tenencia de animales queda sujeta a las normas y autorizaciones de la Junta de Vigilancia j) Estacionar autos, motocicletas u otros vehículos, y dejar buques o cajones en los espacios de circulación quedando autorizada la administración para su

retiro inmediato por cuenta y riesgo de los infractores; k) Destruir las plantas y dejar desperdicios en los jardines; l) causar daño a los bienes comunes más allá de lo corriente por el uso normal que corresponde a estos bienes. Corresponde a los copropietarios o usuarios a cualquier título, velar por el estricto cumplimiento de las normas especiales que se dictan para el uso y aprovechamiento de los bienes y servicios comunes, como por ejemplo para los jardines y otros.-

ARTICULO DECIMO: Sanciones a la Infracción del presente Reglamento.- La infracción de cualquier disposición de este reglamento, especialmente las del artículo anterior, será sancionada con multa a beneficio de todos los copropietarios de una a treinta Unidades de Fomento, más los daños que haya ocasionado el infractor. El producto de estas multas será percibido por el administrador. Para el cobro de la multa, será necesario que el administrador haya dado aviso de la infracción a la Junta de Vigilancia, la que decidirá sobre la procedencia y monto de la misma.- **ARTICULO DECIMO PRIMERO: Daños ocasionados por mudanzas.-** Los deterioros causados por las mudanzas serán multados, y cancelados por los propietarios de los respectivos departamentos.-

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Terminación de contratos de arrendamiento por infracción del Reglamento.- La infracción por un arrendatario de cualquiera de las disposiciones contenidas en la Ley seis mil seicenta y uno y este reglamento será causal suficiente de terminación inmediata del contrato de arrendamiento. El Administrador tendrá las facultades establecidas en el artículo séptimo inciso primero del Código de Procedimiento Civil para demandar la terminación del arrendamiento respectivo en representación del arrendador copropietario.- **ARTICULO DECIMO TERCERO:**

Asamblea de Copropietarios.- Para los efectos de la administración de los bienes y servicios comunes, los copropietarios se reunirán en Asamblea, a lo menos una vez al año, cuando lo convoque el Administrador, la Junta de

FELIX JARA CADOT

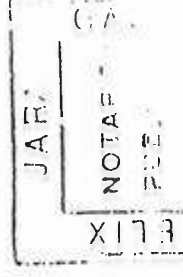
NOTARIO PUBLICO

HUERFANOS 1160 — LOCALES 11 - 12

☎ 696 72 00 - 696 58 49

FAX: 695 84 45

CASILLA 74-D — SANTIAGO

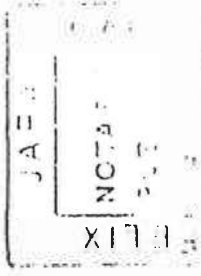


Vigilancia o más de treinta copropietarios. La Asamblea se regirá por las siguientes normas: Primero. La convocatoria se hará con diez días de antelación a lo menos, mediante un cartel firmado por las personas que cilen y se colocará en un lugar visible dentro del Condominio. Se enviará además por el administrador, carta dirigida al domicilio que el copropietario tenga registrado. La falta de recepción de esta citación no viclará de nulidad la celebración de la Asamblea. Si los copropietarios acordaren por unanimidad celebrar asambleas no será necesario citación alguna. Segundo: La Asamblea será presidida por el Presidente de la Junta de Vigilancia y se llevará a efecto en el recinto del Condominio o en el local señalado por esta Junta. Tercero. Para reunirse válidamente será necesario la concurrencia de la mayoría de los copropietarios con derecho a voto. Tendrán derecho a voto, única y exclusivamente los copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes. Si no se reuniere este quórum, la Asamblea se celebrará en segunda citación con los copropietarios que asistan. Los copropietarios podrán hacerse representar por su arrendatario u otro apoderado, cuyo mandato deberá constar en una carta poder autorizada ante Notario, que será archivada por el administrador. Esta carta poder tendrá una vigencia máxima de doce meses al término de los cuales deberá renovarse. Cuarto. Cada propietario tendrá derecho a un solo voto cualquiera que sea el monto de su cuota de dominio en los bienes comunes. Quinto. Los acuerdos deberán adoptarse por mayoría de los copropietarios concurrentes. Los acuerdos así adoptados serán obligatorios para todos los copropietarios. La Asamblea tendrá las siguientes atribuciones: Uno: Pronunciarse sobre el presupuesto a que se refiere el número tres del artículo décimo cuarto, como asimismo sobre la rendición de gastos a que se refiere el número cuatro del mismo artículo que, previo análisis de la Junta de Vigilancia, el Administrador presentará a consideración de la Asamblea. Dos: Dictar los

reglamentos sobre uso de los servicios o bienes comunes, previo informe de la Junta de Vigilancia. **Ires:** Designar una Junta de Vigilancia compuesta de cinco copropietarios. La propia Junta de Vigilancia designará de su seno un presidente y un secretario. Los miembros de la Junta de Vigilancia durarán en sus funciones un año, pudiendo ser reelegidos. La Junta de Vigilancia supervigilará el cumplimiento de las obligaciones que la Ley y el presente Reglamento impone a los copropietarios y al Administrador y tendrá las demás funciones que este Reglamento establece. La supervigilancia de las obligaciones del personal deberá ser necesariamente delegada en uno solo de los miembros de la Junta de Vigilancia, por los períodos que se determinarán y con la designación de la suplencia en su caso. La Junta de Vigilancia estará especialmente facultada para abrir a nombre del Condominio, una cuenta corriente Bancaria exclusiva de la administración y cuentas de ahorro, en las cuales podrán girar de ellas, el Administrador conjuntamente con cualquiera de los miembros de la Junta de Vigilancia. Asimismo, la persona que designe la Junta de Vigilancia estará facultada para retirar libretos de cheques, aprobar saldos y solicitar cartolinas.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Administración del Condominio.- El Condominio será administrado por un Administrador, el cual podrá ser una persona natural o jurídica, elegido por los copropietarios de acuerdo a los términos que se expresan en los artículos siguientes. El Administrador durará en sus funciones un año, plazo que se renovará automáticamente por períodos iguales y sucesivos, si no se hubiere adoptado acuerdo contrario por la Asamblea de Copropietarios con una anticipación mínima de dos meses a la expiración del período vigente. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá ser removido en cualquier momento, cuando esta remoción sea acordada por los copropietarios que reúnan la misma mayoría necesaria para su nombramiento. Corresponderá al Administrador realizar las funciones que le confiere este

FELIX JARA CADOT
NOTARIO PUBLICO
HUERFANOS 1160 — LOCALES 11 - 12
☎ 696 72 00 - 696 58 49
FAX: 695 84 45
CASILLA 74 - D — SANTIAGO



Reglamento que en especie, son las siguientes: Uno: Administrar el condominio de acuerdo con las facultades que estipula el presente Reglamento. En tal carácter le corresponderá la ejecución de todos los actos ordinarios y extraordinarios de administración y conservación de los edificios del condominio y el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea. Es obligación primordial del Administrador mantener el condominio en óptimas condiciones de cuidado, presentación y aseo, limpieza exterior e interior y especialmente, lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios e instalaciones. El Administrador estará facultado para contratar y desahuciar los servicios de profesionales, técnicos y personal de administración o de servicio para el completo y eficiente desempeño de la administración, pudiendo efectuar estas contrataciones en base a honorarios o con el carácter de empleado del Condominio. Asimismo, el Administrador estará facultado para contratar global o parcialmente, con empresas especializadas, los servicios que requiera para la mantención y funcionamiento del Condominio. Las contrataciones anteriores, se deberán hacer con estricta sujeción a la planta del personal aprobada en el presupuesto general.- Dos: Representar en juicio activa y pasivamente a los copropietarios, con las facultades del artículo séptimo y especialmente inciso segundo del Código de Procedimiento Civil en las causas concernientes a la administración del edificio, sin perjuicio de no poder contestar demandas que se promuevan en contra de cualquiera de ellos, sin previo emplazamiento de sus mandantes. Tres: Confeccionar un presupuesto de los ingresos y gastos comunes o extraordinarios para el semestre o año siguiente, y presentarlo para su aprobación a la Asamblea de Copropietarios. Cuatro: Presentar la rendición de gastos comunes o extraordinarios del ejercicio anual anterior a la Asamblea de Copropietarios para su aprobación. Cinco: Velar por el cumplimiento de las normas establecidas. Sels: Encargarse de la cobranza de los gastos comunes y

cuotas extraordinarias. **Siete:** Rendir cuenta periódicamente a la Junta de Vigilancia en las fechas que fije ésta, con la correspondiente documentación, de la nómina de los copropietarios morosos en el pago de las cuotas, expensas y servicios comunes. Asimismo informar mensualmente por escrito a los copropietarios, los gastos efectuados en el mes anterior. **Ocho:** Aplicar las sanciones y medidas en los casos de mora de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Vigilancia. Los propietarios u ocupantes permitirán al Administrador el libre acceso a sus departamentos, cuando así lo requiera el ejercicio de sus atribuciones, resolviendo la Junta de Vigilancia, en caso de duda o divergencia. **Nueve:** Velar que se lleve el Libro de Actas de la Asamblea de Copropietarios; y **Diez:** Llevar un control de entradas y gastos conjuntamente con un archivo de documentos, boletas, facturas y recibos, el cual estará a disposición de la Junta de Vigilancia o de quien ésta designe. **ARTICULO**

DECIMO QUINTO: Domicilio de los Copropietarios.- Para los efectos derivados del presente Reglamento, se reputará que los copropietarios tienen domicilio en el departamento que les pertenezca, en cuya dirección podrán hacerse válidamente las notificaciones que procedan, aún cuando el interesado se halle ausente o lo tenga arrendado o concedido en otra forma de uso a terceros. **ARTICULO DECIMO SEXTO: Fondo de reserva.-** Existirá un Fondo común de reserva, para atender a reparaciones de los bienes comunes o a expensas o gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se incrementará con los excedentes de cualquier origen que se produzcan en la recaudación y liquidación de gastos comunes, con el porcentaje de recargo que la Asamblea de copropietarios o la Junta de Vigilancia en subsidio, estime prudente regular sobre el monto de las expensas comunes, y con el producto de las multas que deban pagar en su caso los copropietarios. Este Fondo deberá mantenerse en cuentas de ahorro, en cuenta corriente o en depósitos o instrumentos reajustables, a

FELIX JARA CADOT

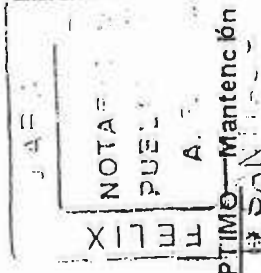
NOTARIO PUBLICO

HUERFANOS 1160 — LOCALES 11-12

☎ 696 72 00 - 696 58 49

FAX: 695 84 45

CASILLA 74-D — SANTIAGO



nombre del condominio ARTICULO DECIMO SEPTIMO Mantenção y reparación de bienes propios.- Será de cargo exclusivo de los respectivos copropietarios las reparaciones y mantención de sus departamentos, de sus mura las, vigas y muros interiores y exteriores, suebs, instalaciones, ventanas, puertas y demás que son exclusivos de sus respectivos bienes, como también de las instalaciones respectivas de luz, agua fría y caliente, gas, alcantarillado y ventilación, hasta los empalmes de entrada y salida, teniendo un plazo no mayor de cinco días para solucionar las reparaciones que, por su naturaleza, afecten al uso de los servicios o la seguridad, existencia, salubridad y confort de otros copropietarios. En todo caso, deberán dar aviso por escrito al administrador de tales desperfectos dentro de las veinticuatro horas de ocurridos. El no cumplimiento de dichas obligaciones hará incurrir al copropietario en la misma sanción estipulada en el artículo décimo del presente Reglamento. Asimismo, los daños causados en los otros departamentos o estacionamientos, originados por desperfectos en las cañerías, llaves, etc., deberán ser reparados por el o los propietarios de los departamentos causantes de los destrozos. - ARTICULO DECIMO OCTAVO: Gastos comunes ordinarios.- Se entenderá que son gastos comunes ordinarios, y podrán efectuarse por el administrador, sin acuerdo previo de la Junta de Vigilancia ni de la Asamblea de Copropietarios, todos los que sea necesario efectuar para proporcionar los servicios comunes, o para mantener, conservar y reparar las instalaciones comunes. Sin que la enumeración sea laxativa, tendrán especialmente el carácter de tales los provenientes de cuentas de consumo de electricidad y agua potable para los bienes o espacios comunes, aseo, salarios, sueldos y honorarios del personal contratado para los servicios de aseo, vigilancia, mantención, etcétera y las imposiciones y cargas previsionales respectivas, honorarios y costas judiciales, provenientes del cobro de gastos comunes a los copropietarios morosos, sin perjuicio de cobrarlos al

deudor, contribuciones u otros gravámenes que afecten a los bienes comunes, adquisición de útiles de aseo, mantención y reparación de accesorios, y demás bienes comunes de cuyo funcionamiento depende la normalidad del conjunto habitacional. Para efectuar gastos extraordinarios para la mantención de los servicios comunes, el administrador requerirá autorización previa de la Junta de Vigilancia.

ARTICULO DECIMO NOVENO: Fecha de pago de los gastos comunes. Cada propietario estará obligado a pagar, dentro de los diez primeros días de cada mes, la cuota que le corresponda en los gastos o expensas comunes. Para el caso de mora, se aplicarán las disposiciones legales pertinentes. **ARTICULO VIGESIMO: Responsables del pago de los gastos comunes.** Si el dominio de un departamento pertenece en común a varias personas naturales o jurídicas, todos serán solidariamente responsables del pago de los gastos y expensas comunes y de todas las obligaciones que le imponen la Ley seis mil setenta y uno, y el presente Reglamento de Copropiedad. Cualquiera de ellas podrá ser obligada por el administrador al pago total de las expensas y obligaciones comunes, sin perjuicio del derecho del afectado para repelir contra los demás comuneros, en la proporción que le corresponda. **ARTICULO**

VIGESIMO PRIMERO: Mérito ejecutivo del Acta de la Asamblea para el cobro de los gastos comunes. Una copia autorizada por el Administrador, del acta de la Asamblea celebrada en conformidad al presente Reglamento, en que se acuerden expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. Igual mérito tendrán los comprobantes o recibos de cobro de dichas expensas comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador. Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción ejecutiva iniciada, las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devenguen durante la tramitación del juicio. Será juez competente para conocer de cualquier juicio declarativo o ejecutivo de cobro de

FELIX JARA CADOT

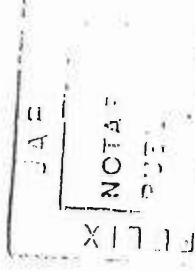
NOTARIO PUBLICO

HUERFANOS 1160 — LOCALES 11-12

☎ 696 72 00 - 696 58 49

FAX: 695 84 45

CASILLA 74 . D — SANTIAGO

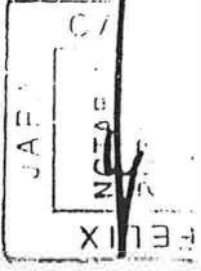


gastos comunes, el del lugar donde está situado el inmueble. ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Modificación del Reglamento. La modificación del presente reglamento sólo podrá acordarse en Asamblea citada especialmente para tal objeto, debiendo expresarse en la citación el motivo de la convocatoria. El acuerdo deberá tomarse por los dos tercios de la totalidad de los copropietarios. El acta deberá firmarse por las personas designadas por la Asamblea y por un Ministro de Fe y reducirse a escritura pública. ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Obligatoriedad del Reglamento. Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualesquiera actos o convenios particulares que puedan celebrar los copropietarios. ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: Junta de Vigilancia provisoria. Mientras no se reúna la primera Asamblea de Copropietarios, se designa con el carácter de provisoria, una Junta de vigilancia que estará integrada por las siguientes personas: Presidente: doña Jeannelle Pedrero Jeldres, cédula nacional de identidad número diez millones setenta mil nueve guión tres; Secretario: don José Alfredo Gómez Solís, cédula nacional de identidad número nueve millones ciento cincuenta y cinco mil cuatrocientos ochenta y ocho guión siete; Tesorero: José Gerardo Córdova Cabezas, cédula nacional de identidad número nueve millones ciento noventa y un mil quinientos noventa y dos guión ocho, y los señores don Daniel Angel Gaele Marambio, cédula nacional de identidad número nueve millones novecientos sesenta y cinco mil quinientos doce guión siete y doña Adriana Villacorta Castellani, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos veintiocho mil ochocientos ochenta y cuatro guión uno. Esta Junta estará facultada para elegir y contratar un Administrador hasta la celebración de la primera Asamblea de Copropietarios, como asimismo obtener el Rol Unico Tributario y abrir la cuenta corriente del condominio. ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO: Pago de las contribuciones. Las contribuciones que afecten al

inmueble serán pagadas directamente por cada copropietario, sin perjuicio de que como un medio para facilitar este servicio, pueda hacerlo el Administrador, siempre que en su oportunidad se le provea de fondos para ello. Mientras no se haga por las autoridades correspondientes la separación de roles con su avalúo fiscal separado por departamento, el pago de las contribuciones fiscales y municipales se considerará gasto común y será prorrateado entre todos los copropietarios en la misma proporción correspondiente a su cuota en el condominio fijado en conformidad al Artículo Sexto del presente Reglamento.-

ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO: Departamento Piloto y oficina de ventas de Habitacoop.- Mientras se encuentre pendiente la venta de los departamentos vacantes de la cooperativa Habitacoop, la comunidad de copropietarios autoriza el funcionamiento de un Departamento Piloto y oficina de ventas, para la promoción y oferta al público de estos inmuebles, facilitando la instalación de letreros y señalizaciones que sean necesarios, como asimismo, el ingreso al Condominio tanto de las personas a quienes Habitacoop encargue este cometido, como de aquellas interesadas en su compra, de acuerdo a las normas que la Junta de Vigilancia del ermine, en uso de las facultades que establece este Reglamento.- La persona de don Hugo Bosch Andrade para actuar en representación de la Cooperativa de Financiamiento, Condición y Servicios Habitacionales de Vivienda Habitacoop Limitada, consta de la escritura de fecha primero de Abril de mil novecientos noventa y siete otorgada en esta Ciudad a la que no se inserta por ser conocida de los comparecientes y del Notario que autoriza.- Se faculta al portador de copia autorizada de la escritura pública que contenga el presente Reglamento para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente las inscripciones y acciones correspondientes en el Registro de Hipotecas y Gravámenes.- En comprobante y previa leyenda firman Se da copia Se andó en el Libro de Repetitivos con el número mil ciento noventa y

FELIX JARA
NOTARIO PUEBLO
HUERFANOS 1160 - LUGAR 11-12
☎ 695 72 00 - 695 53 49
FAX: 695 84 45
CASILLA 74 - D - SANTIAGO



1997

8-



[Handwritten Signature]
HUGO DANIXO JOSE BOSCH ANDRADE
PP HABITACOO

[Handwritten Signature]

ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL

- 2 MAYO 1997

SANTIAGO



[Handwritten mark]

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ULTIMA HOJA DE LA ESCRITURA DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, DE FECHA VEINTINUEVE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE, REPERTORIO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE.-

ANOTACION EN EL REGISTRO CON EL N° 56.950.
ACREDITADO EL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES
QUEDA INSCRITA EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS

A Fs 25878 N° 20720

EL -8 DE MAYO

Dts: \$ 1.478



ESTA PAGINA ESTA REUTILIZADA

Nada que aparezca escrito en ella tiene valor

Art. 404 Inc. 3° del Código Orgánico de Tribunales