



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



REPERTORIO N°9.754-2014.-

PROTOCOLIZADO N°2.429-2014.-

OT. 3.040.292.-

V.V.B./mets

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

EDIFICIOS ALTO EL PLOMO

CONSTRUCTORA NLC S.A.

EN SANTIAGO DE CHILE, a veintiséis de febrero del año dos mil catorce, ante mí, PEDRO AYLWIN VALENZUELA, Abogado, Notario Público Interino de la Vigésimo Primera Notaría de Santiago, con oficio en calle Paseo Ahumada número trescientos doce, oficina doscientos treinta y seis, comuna de Santiago, Región Metropolitana, comparecen: La sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento diez mil doscientos cuatro guión cuatro, representada, según se acreditará, por don **FELIPE DONOSO GARCIA-HUIDOBRO**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número doce millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil novecientos cincuenta y tres guión uno, y por don **FERNANDO ELGUETA GÁLMEZ**, chileno, casado en régimen de separación total de bienes, ingeniero civil, cédula de identidad número seis millones ochenta y nueve mil trescientos cinco guión cinco, todos con domicilio para estos efectos en Avenida Apoquindo número tres mil, oficina novecientos dos, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas y exponen: PRIMERO: INMUEBLE: La sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** es dueña del lote número diecisiete guión C dos, con acceso por calle



Los Militares número cinco mil ochocientos noventa y por calle Cerro El Plomo número cinco mil ochocientos cincuenta y cinco, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, que deslinda: **NORTE**, en línea J-K de cincuenta y nueve coma cuarenta y un metros con calle Cerro El Plomo; **SUR**, en línea I-L de cincuenta y nueve coma setenta y cinco metros con calle Los Militares; **ORIENTE**, en línea I-J de ciento veinticinco coma cincuenta y siete metros con lote uno siete guión C seis del plano S guión siete cinco seis dos; **PONIENTE**, en línea L-K de ciento diecinueve coma cincuenta y nueve metros con lote diecisiete C punto uno de la misma subdivisión. Lo adquirió por tradición, según consta en inscripción de fojas **setenta y tres mil ciento dieciocho número ciento diez mil ochenta y seis** del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año **dos mil diez**, a la cual sirvió de título traslativo del dominio la escritura pública de compraventa celebrada con las sociedades **INMOBILIARIA MANQUEHUE NORTE S.A.** e **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES BELFI LIMITADA**, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Iván Perry Pefaur el dieciséis de noviembre del año dos mil diez. **SEGUNDO: PROYECTO INMOBILIARIO:** En el inmueble singularizado en la cláusula precedente, la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** proyectó la construcción por etapas de dos edificios de oficinas, locales comerciales, estacionamientos, polígonos de uso y goce exclusivo y bodegas, diseñados por el arquitecto Cristián Fernández Eyzaguirre denominados **"EDIFICIOS ALTO EL PLOMO"**, de acuerdo al permiso de edificación número ciento treinta y cinco de fecha diecisiete de noviembre de dos mil once y sus modificaciones, que tendrán su acceso principal por calle Cerro El Plomo número cinco mil ochocientos cincuenta y cinco y por calle Los Militares cinco mil ochocientos noventa, ambas de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana. El condominio será acogido a las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y al artículo dos punto seis punto cuatro de la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones. **PROFESIONALES RESPONSABLES:** Para los efectos de lo previsto en el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la nómina de profesionales intervinientes en la obra son los siguientes: **A) El proyecto de arquitectura** propiamente tal fue elaborado por don **Cristián Fernández Eyzaguirre**, cédula de identidad número seis millones novecientos setenta y dos mil quinientos treinta y tres guión tres, con domicilio en calle Fitz Roy número mil cuatrocientos veintiocho, Las Condes, Santiago; **B) El proyecto de ingeniería y cálculo estructural** fue elaborado por don Luis Alberto Maccioni Quezada, cédula de identidad número siete millones cuatrocientos treinta mil ochocientos setenta y tres guión dos, domiciliado en Encomenderos



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



doscientos treinta y uno oficina trescientos dos, Las Condes; **C) La construcción** del proyecto la ejecutó la Empresa Constructora DLP Limitada, rol único tributario número ochenta y siete millones setecientos diecisiete mil quinientos guión seis, domiciliada en Apoquindo número cuatro mil setecientos setenta y cinco piso nueve, comuna de Las Condes, Santiago, representada legalmente por don José Manuel Poblete Jara, de su mismo domicilio. **D) Los Profesionales a cargo de los proyectos de especialidades** fueron: Proyectista Eléctrico: PROYCEL LTDA, rol único tributario número setenta y siete millones treinta y cinco mil ochocientos veinte guión cinco, domiciliada en Vicuña Mackenna Poniente número seis mil cuatrocientos cuarenta y cinco B, comuna de La Florida, Santiago, representada legalmente por don Rodolfo Alegría Riquelme, de su mismo domicilio. Proyectista Sanitario: Ángel Fernández Valdez, cédula de identidad número ocho millones once mil cuarenta y ocho guión cero, con domicilio en Siete Norte número mil novecientos ochenta y siete, Macul. Proyectista Climatización: TERMIKA S.A., rol único tributario número noventa y seis millones novecientos dos mil novecientos guión seis, representada legalmente por don Mauricio Silva Chacón, cédula de identidad número quince millones trescientos cuarenta y cinco mil quinientos sesenta y dos guión siete, ambos domiciliados en Parque Industrial Los Libertadores, Bco número quince i Dos, Colina. **TERCERO: DISPOSICIONES:** Por el presente instrumento y de conformidad con lo establecido en el artículo veintinueve de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.**, propietaria del inmueble referido en las cláusulas precedentes, viene a establecer e instituir el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD** que regirá las relaciones internas, los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de las oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos y los asignatarios de polígonos de uso y goce de los **“EDIFICIOS ALTO EL PLOMO”**. Asimismo, el presente reglamento tiene por objeto imponer las limitaciones que en su texto se expresan, dejar establecidas las unidades que integran el condominio, los bienes de comunes, los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común y la cuota con que el propietario de cada unidad debe concurrir al pago de los gastos y expensas comunes. También establecer lo concerniente a la administración, las multas por incumplimiento de obligaciones, los órganos de administración, sus autoridades y facultades, determinar la asistencia necesaria para las sesiones de los órganos de administración y las mayorías que se requieren para adoptar acuerdos y disponer de las normas de convivencia recíprocas de los usuarios para proveer el buen régimen interno del condominio. De este modo, el presente Reglamento es obligatorio para toda persona natural o jurídica que sea dueña, usuaria o detente a cualquier título

natural o jurídica que sea dueña, usuaria o detente a cualquier título los bienes particulares y comunes. Lo es también para los sucesores en el dominio y para cualquier persona a quien el propietario conceda el uso, goce o que ocupe de cualquier forma espacios o recintos del condominio. En caso que algún propietario haya hecho recaer las obligaciones que por este instrumento se le imponen en terceras personas, no lo libera de su cumplimiento y permanecerá obligado a concurrir a los gastos de conservación, mantención y al pago de los gastos comunes y demás servicios que correspondan. Asimismo, el hecho de que uno o más propietarios no hagan uso efectivo de un determinado bien propio o común o que su correspondiente oficina, local comercial, bodega, estacionamiento o polígono asignable en uso y goce permanezca desocupado por algún tiempo, no exime al copropietario en ningún caso de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas o gastos comunes de toda clase. Lo mismo sucederá con la concurrencia a los gastos o expensas extraordinarias que se hayan acordado y a los fondos que en este Reglamento de Copropiedad se establezcan. En este sentido serán responsables solidariamente del pago de las multas, indemnizaciones, concurrencia a los fondos y gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, el infractor o usuario y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de repetición de este último. **CUARTO:** Los copropietarios, usuarios, arrendatarios, u ocupantes a cualquier título de una misma oficina, estacionamiento, bodega, local comercial o polígonos asignables en uso y goce, serán solidariamente responsables de la observancia de este Reglamento, de modo que el cumplimiento de sus preceptos podrá ser exigido, tal como se expresó en la cláusula Tercera, a cualquiera de ellos indistintamente. El propietario de alguno de los bienes del condominio, que ceda el uso o goce de los mismos a cualquier título, deberá responder indistinta, indivisible y solidariamente con el respectivo ocupante, del cumplimiento de las obligaciones pecuniarias de cualquier origen que se devenguen con motivo de la obligación de este Reglamento. Los propietarios no podrán arrendar, ceder el uso o el goce a cualquier título de sus respectivos bienes en forma que contravenga el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los arrendatarios y subarrendatarios. Por la sola circunstancia de adquirir el dominio de algún bien del condominio y sin necesidad de declaración alguna, los propietarios y terceros adquirentes contraerán la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato que signifique la cesión del uso o el goce a un tercero, la obligación del mero tenedor u ocupante de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento. **QUINTO: NORMAS SUPLETORIAS:** En aquello que no estuviere determinado en el presente Reglamento se aplicarán las



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



aplicarán las normas de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial el dieciséis de diciembre del año mil novecientos noventa y siete y de la Ley de Urbanismo y Construcciones, todas normas que se denominarán en adelante genéricamente "Preceptos Legales". Sin perjuicio de lo establecido por los preceptos legales y por lo que en este Reglamento se señala, la Asamblea de Copropietarios, podrá agregar un anexo de normas de régimen interno para el mejor funcionamiento de la comunidad. **SEXTO: DESCRIPCIÓN DEL CONDOMINIO:** "EDIFICIOS ALTO EL PLOMO" es un condominio tipo A, de acuerdo a lo establecido en el artículo dos de Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y está compuesto por dos torres de dieciocho pisos cada una, de oficinas y locales comerciales y cuatro niveles de subterráneos de estacionamientos, bodegas y oficinas. **A) TORRE NORTE:** Edificio de oficinas y locales comerciales, que se encuentra ubicado en el extremo norte del terreno. Tiene dieciocho pisos y una planta de cubierta, escaleras de evacuación, hall de ingreso, sistema de ascensores, shafts y todas las instalaciones ubicadas en el subterráneo que sirven para el funcionamiento exclusivo de la Torre Norte, tales como estanques de agua potable, sala de basura, intercambiadores de calor, salas de equipos de presurización de cajas de escala, subestación eléctrica, red de comunicaciones y grupo electrógeno. **B) TORRE SUR:** Edificio de oficinas y locales comerciales, que se encuentra ubicado en el extremo sur del terreno. Tiene dieciocho pisos y una planta de cubierta, escaleras de evacuación, hall de ingreso, sistema de ascensores, shafts y todas las instalaciones ubicadas en el subterráneo que sirven para el funcionamiento exclusivo de la Torre Norte, tales como estanques de agua potable, sala de basura, intercambiadores de calor, salas de equipos de presurización de cajas de escala, subestación eléctrica, red de comunicaciones y grupo electrógeno. **C) SUBTERRÁNEOS:** Corresponde a cuatro subterráneos de estacionamientos, bodegas y oficinas. Los subterráneos sirven a ambas torres, y comprenden escaleras de emergencia, instalaciones y recintos técnicos del Condominio, así como áreas de circulación, calles, rampas, ingresos y controles vehiculares según se indica en los planos aprobados por la DOM de la Municipalidad de Las Condes. **SÉPTIMO: BIENES DE DOMINIO INDIVIDUAL; BIENES DE DOMINIO COMÚN; BIENES DE DOMINIO COMÚN Y USO EXCLUSIVO DE CADA TORRE; Y BIENES DE DOMINIO COMÚN ASIGNABLES:** **A) Bienes de dominio individual:** Cada propietario será dueño absoluto de su respectiva oficina, local comercial, bodega y/o estacionamiento del Condominio y tendrá los porcentajes sobre los bienes comunes que se le asignan, los que sumados representan la 

totalidad de los mismos y están en directa proporción su avalúo y superficie. La proporción o cuota que se señala en la tablas de los **ANEXOS AI, AII y A**, en la columna denominada "**Derechos de Copropietarios en los Bienes Comunes**", precisa y detalla el porcentaje que cada propietario de los inmuebles señalados es dueño sobre los bienes comunes y lo que representa para los quórum de las Asambleas; en la columna denominada "**Participación en los Gastos Comunes**" de los mismos anexos se detalla la obligación en que debe concurrir a las expensas y gastos comunes de las diferentes etapas El Anexo AI permanecerá vigente sólo mientras se haya recibido municipalmente la primera Etapa del proyecto, el Anexo AII reemplazará al Anexo AI y empezará a regir cuando se haya recibido municipalmente la Segunda Etapa del proyecto. Finalmente, el Anexo A reemplazará al Anexo AII, será el definitivo y empezará a regir una vez que se haya recibido municipalmente la última etapa del condominio. Los tres Anexos se protocolizan conjuntamente con este instrumento y se entienden formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos legales. Existirá un gasto común del condominio, no obstante la comunidad podrá sectorizar el cobro de los gastos comunes de acuerdo a las reglas tratadas en las cláusulas siguientes. B) **Bienes de dominio común y Reserva de Derechos**: Cada propietario de oficina, local comercial, bodega y/o estacionamiento es a la vez copropietario de los bienes comunes, que serán aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio, tales como terreno de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones, ductos de climatización, de energía eléctrica, de alcantarillado, de agua potable, de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques, etcétera. Lo serán también, aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicios comunes, oficinas o sectores destinados al funcionamiento de la administración, que sirvan de camarín o habitación para el personal; los bienes muebles o inmuebles destinados al servicio, recreación y esparcimiento de los copropietarios. En este sentido son bienes comunes aquellos señalados en el artículo segundo número tres de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. El derecho del propietario sobre los bienes comunes será inseparable del dominio, uso y goce de la respectiva oficina, local comercial, bodega y/o estacionamiento; de ningún modo se podrán enajenar, transmitir, gravar, ceder ni dar en uso dichos bienes en forma separada de aquellos que se reputan comunes o viceversa. Los bienes comunes, podrán dejar de serlo y perder su condición en los



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



condición en los casos y condiciones que se señalan en el artículo catorce de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Cada copropietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de unidades del condominio podrá usar y servirse libremente bajo su exclusiva responsabilidad de los bienes y espacios comunes, salvo las limitaciones que se señalan en el presente Reglamento y sus anexos. En atención a que el condominio "EDIFICIOS ALTO EL PLOMO" se desarrolla en tres etapas según se indicó anteriormente, la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** o su eventual cesionaria se reserva el derecho, sin perjuicio que se vendan y se asignen en uso y goce exclusivo los bienes inmuebles y comunes de la primera etapa del proyecto, a modificar íntegramente y sin restricciones los permisos de edificación y las etapas siguientes e incluso decidir ejecutarlas parcialmente. **CONSTRUCTORA NLC S.A.** o su eventual cesionaria será la única titular del dominio sobre los bienes y derechos que recaen sobre la Segunda y la Tercera Etapa del proyecto y de los bienes vendibles y asignables. En consecuencia los dueños y asignatarios de los bienes vendibles y asignables en uso y goce exclusivo de la Primera o Segunda Etapa del proyecto sólo tendrán derechos de propiedad sobre la parte del terreno donde se emplaza dicha etapa, pudiendo en consecuencia la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.**, o quien sus derechos represente, enajenar, gravar e hipotecar una o más veces el resto del terreno y las etapas futuras del proyecto. C) Bienes de dominio común y uso exclusivo de cada Torre: Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, podrán existir también bienes comunes de uso exclusivo de los propietarios, arrendatarios o usuarios a cualquier título de unidades de cada Torre. La administración de tales bienes estará a cargo del Administrador de la respectiva Torre, conforme se establece la cláusula **CUADRAGESIMO TERCERO** del presente reglamento. Se comprenden dentro de estos bienes de dominio común y uso exclusivo, entre otros, las escaleras de evacuación hasta el nivel de la calle; el hall de ingreso a cada Torre, el sistema de ascensores, incluida la sala de máquinas y fosos; los halls de ascensores en los niveles subterráneos; todas las instalaciones ubicadas en lo alto de cada torre; los shaft de futuras instalaciones que se singularicen en los planos de copropiedad, así como todas las instalaciones ubicadas en los subterráneos que sean de funcionamiento exclusivo de cada torre, los espacios comunes que correspondan a las unidades vendibles de cada torre; los sistemas de iluminación, seguridad y computacionales de administración de cada torre, incluido el hardware y software, y en cualquier otro bien que sea necesario para la existencia, seguridad y conservación de cada torre, así como aquellos destinados permanentemente al servicio, recreación o esparcimiento de sus usuarios. Respecto de los ascensores, el Comité de ↗

Administración de cada Torre dictará los respectivos reglamentos especiales de uso. Será además de responsabilidad del Comité de Administración correspondiente y del Administrador efectuar en tiempo y forma las mantenciones periódicas que necesitan los equipos del edificio, para lo cual deberá llenar las respectivas bitácoras, que son el medio probatorio que acreditará que éstas efectivamente se han efectuado. Estas bitácoras son necesarias para exigir las garantías de los equipos del edificio. Para cumplir con esta obligación, la Administración estará obligada a mantener contratado en forma permanente, un servicio de mantención de los ascensores con alguna empresa competente que sustente la vigencia de las garantías. D) **Bienes asignables en uso y goce exclusivo**: Se deja constancia que hay superficies graficadas en los Planos de Copropiedad Inmobiliaria asignables que son bienes de dominio común, pero de uso y goce exclusivo del titular, usuario o beneficiario que se determine por los actos o contratos que libremente acuerde la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A. o sus cesionarios**, en los cuales podrá pactar las cláusulas que estime convenientes y su modificación cuantas veces desee. De acuerdo a lo anterior y por el presente Reglamento, se establece que las superficies o polígonos indicados en los planos de ley de copropiedad inmobiliaria, ubicados en los subterráneos del condominio "EDIFICIOS ALTO EL PLOMO", podrán utilizarse como estacionamientos o bodegas, y destinarse al uso y goce exclusivo de los copropietarios del condominio, futuros adquirentes de unidades del condominio. A su vez los titulares de estos derechos de uso y goce exclusivo podrán cederlos conforme a la ley. Estos bienes asignables en uso y goce exclusivo sólo podrán dejar de tener esa calidad concurriendo, en todo caso, el consentimiento del respectivo titular. **OCTAVO**: Para efectos de lo dispuesto en el artículo cuarto de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se determinan las siguientes normas: a) El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es el indicado en la columna denominada "**Derechos de copropietarios en los bienes comunes**" del respectivo **ANEXO**. b) Las obligaciones por expensas y gastos comunes, se hará en la proporción fijada en la columna denominada "**Participación en los Gastos Comunes**" del respectivo **ANEXO**. En éste anexo se establecen normas especiales pero igualitarias que determinan el sistema en que los propietarios de oficinas, bodegas, estacionamientos y bienes asignables en uso y goce, concurren a las expensas comunes, por ejemplo en esta columna se han incluido a algunos de los titulares de derechos de uso y goce, en razón del uso que estos hacen de los demás bienes comunes del condominio; c) La misma proporción señalada en la letra "a" precedente, será considerada en todas las votaciones en que deba tomarse en cuenta la cuota de dominio de cada



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



votante en los bienes comunes; d) Este Reglamento permite la flexibilidad para usar y habilitar las oficinas, incluso utilizando uno o más roles, y todo cuanto ello implica, de modo que NO se considerará en ningún caso como intervención que deba ser autorizada por la Asamblea de Copropietarios una modificación o ampliación de las instalaciones y habilitaciones del Condominio, efectuada en los términos señalados en la circular número trescientos ochenta y cuatro, DDU-MINVU ciento diecisiete de fecha veintinueve de noviembre del año dos mil dos, relativa al artículo cuatro punto tres punto tres, de la Ordenanza de Urbanismo y Construcción, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que se protocoliza conjuntamente con este instrumento y se entiende formar parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales. Cada torre del condominio ha sido concebida como un "Edificio Orgánico" al tenor de la circular antes mencionada. De este mismo modo, las cantidades de descargas y número de artefactos que fluyan hacia los alcantarillados, se determinaron por los proyectistas del condominio y podrán ser adaptadas a las necesidades de cada oficina en particular con autorización de la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.**, o la Administración de cada Torre, previo informe favorable del proyectista sanitario, o en su defecto, por un proyectista competente, sin necesidad de Junta Extraordinaria de copropietarios que lo autorice; e) De la misma forma, este reglamento permite habilitar las oficinas del piso diecisiete y locales de ambas torres, habilitando un acceso al segundo nivel a través de escaleras que se deberán construir, sin alterar la fachada de las torres. Esta habilitación tampoco se considerará en ningún caso como intervención que deba ser autorizada por la Junta de Copropietarios o el Comité de Administración, siendo responsabilidad de cada propietario la obtención de los permisos y autorizaciones que la DOM de Las Condes u otra institución requiera. f) Este reglamento permite la división del uso de los locales comerciales números cinco y diez en dos unidades de más de cien metros cuadrados cada una, siendo responsabilidad de cada propietario la obtención de los permisos y autorizaciones que la DOM de Las Condes u otra institución requiera. El acceso para lisiados deberá aprobarse de acuerdo a lo indicado en los planos adjuntos, láminas cero cinco y cero seis, que se protocolizan conjuntamente con este instrumento y se entiende formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos legales. g) Los Locales uno, dos, seis y siete están diseñados para dar acceso directo desde el exterior a las oficinas del primer subterráneo de la misma numeración. En caso que las oficinas del subterráneo funcionen en forma independiente de los locales que les dan acceso. Estos locales sólo se podrán habilitar en forma conjunta el uno con el dos y el cinco con el seis, como una sola unidad



una sola unidad funcional, es decir, este Reglamento prohíbe el funcionamiento por separado de los locales mencionados. **h)** El uso de los estacionamientos de uso y goce exclusivo como los vendibles o enajenables o “de dominio”, se sujetará a las siguientes reglas: **Uno)** Los propietarios, usuarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de uno o más estacionamientos contiguos cuyo espacio conjunto o superficie conjunta permita estacionar tres o cuatro vehículos en lugar de dos, o dos vehículos en lugar de uno, lo podrán hacer, en la medida en que se ciñan a la señalización del condominio y no afecten o interrumpan el espacio reservado para el uso común o el espacio de otras unidades del mismo; **Dos)** Los propietarios, usuarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de un estacionamiento adyacente a polígonos de uso y goce exclusivo que le hayan sido debidamente asignados por escritura pública y cuyo espacio conjunto o superficie conjunta permita estacionar dos vehículos en lugar de uno, lo podrán hacer, en la medida en que no afecten o interrumpan el espacio reservado para el uso común o el espacio de otras unidades del condominio; **Tres)** Los propietarios, usuarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de un estacionamiento que acceda a recintos de equipos del edificio, están obligados a permitir el acceso para el debido uso y mantención del mismo. **Cuatro)** Para mantener el orden y garantizar el libre tránsito de todo tipo de vehículos por la zona de estacionamientos, los automóviles, y en especial camionetas o vehículos grandes estacionados no podrán sobrepasar el eje demarcado para cada estacionamiento, obstaculizando o entorpeciendo el tráfico normal por dicha zona. Quienes sobrepasen con sus vehículos el eje de demarcación de cada estacionamiento serán sancionados con multas que van desde media a tres Unidades de Fomento, por cada conducta, hecho o día de infracción. Lo anterior no se aplicará a quienes sobrepasen el eje demarcado en los estacionamientos ubicados dentro del parking y a aquellos propietarios que sean dueños de estacionamientos y polígonos de uso y goce que sean colindantes, y sobrepasen la demarcación que separa dichos estacionamientos con el polígono de uso y goce de su exclusividad. **NOVENO:** De acuerdo a lo expresado en la cláusula anterior, los propietarios podrán hacer cada uno de ellos, en sus respectivos inmuebles, las modificaciones o transformaciones que estimen convenientes, sin cambiar el destino o giro de los mismos ni afectar en forma alguna la estructura de los bienes que componen la respectiva torre y sin comprometer la seguridad, solidez, integridad estructural, climatización, estética y salubridad del condominio, el funcionamiento de las instalaciones, ni exceder sus capacidades en cuanto a medidas y peso, sobre todo de las losas de los pisos. Sin perjuicio de lo anterior los propietarios de cualquiera de los pisos, sin modificar las fachadas podrán



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



instalar mangas de seguridad y evacuación, para lo cual están autorizados a colocar sistemas para abrir las ventanas del muro cortina, cuidando especialmente no alterar significativamente el diseño o fachada del Edificio. Tampoco podrán alterar los espacios comunes, ni afectar los bienes comunes, especialmente muros exteriores, ventanas y demás elementos de las fachadas, muros soportantes o colindantes, salvo los cambios autorizados expresamente en el presente Reglamento, o en aquellos bienes señalados como una “Unidad funcional”, ello ya que este Reglamento permite la flexibilidad del uso y todo cuanto ello implica, de modo que NO se considerará en ningún caso como intervención que deba ser autorizada por la Junta de Copropietarios una modificación o ampliación de las instalaciones de una de las Torres, efectuada de conformidad a la circular número trescientos ochenta y cuatro, DDU ciento diecisiete citada precedentemente. De este modo, las oficinas que cuenten con “Divisiones Virtuales”, no obstante puedan ser recibidas administrativamente como una unidad, los futuros propietarios, quedan desde ya facultados para ejecutar la obras, realizar las conexiones e instalaciones de servicios públicos tales como agua potable, alcantarillado y electricidad, así como a realizar todas las presentaciones y solicitudes necesarias a la Municipalidad respectiva, u otras entidades públicas o privadas, tendientes a materializar estas divisiones virtuales, y enajenarlas por separado, sin necesidad de Juntas ordinarias o extraordinarias que lo autoricen. No obstante ello, los dueños de estas oficinas en tanto no se materialicen estas divisiones, pagarán los gastos comunes que correspondan a todas las unidades que la integran, incluyendo las que están separadas mediante “Divisiones Virtuales”, según el correspondiente ANEXO, que determina la contribución de cada unidad a los gastos comunes del condominio. En todo caso, las habilitaciones, transformaciones o modificaciones que se hagan en las oficinas, o en sus baños o cocinillas, deberán ceñirse al “Reglamento de Habilitación de Oficinas y Locales”, que se protocoliza conjuntamente con este instrumento y que se entienden formar parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales que señalará las normas y precauciones que deberán adoptarse para evitar daños y establecer los horarios en que podrán realizarse, siendo los copropietarios u ocupantes que hayan efectuado la habilitación, transformación o modificación, responsables de cualquier perjuicio o inconveniente que pudiere derivarse del incumplimiento de tales normas e instrucciones, todo, sin perjuicio de respetar las disposiciones de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes y obtener los permisos de construcción de obras menores correspondientes. Todos los materiales que se empleen en las transformaciones, remodelaciones y habilitaciones de oficinas, deberán cumplir con la normativa



normativa vigente en materia de incombustibilidad y seguridad sin que puedan usarse materiales prohibidos. Queda prohibido modificar elementos estructurales, demoler shafts, salvo para conectarse a los sistemas de descargas existentes, interrumpir instalaciones eléctricas, de agua, alcantarillado, climatizaciones y otros, salvo autorización expresa del profesional proyectista o calculista correspondiente del condominio o de la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** y del Comité de Administración. En todo caso, el peso de la carga de diseño, no se podrá exceder sin que previamente se evacue un informe favorable de los calculistas estructurales del condominio o un calculista autorizado por la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** y en subsidio de ambos por el designado por el comité de administración y se hagan los refuerzos necesarios. En los casos de cargas puntuales, tales como archivos, cajas de fondo, bibliotecas, maquinarias y equipos pesados en oficinas y bodegas, deberán ser consultados por la Administración a los calculistas estructurales del condominio o a la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.**, quienes podrán imponer condiciones especiales o refuerzos en las losas a su arbitrio, que deberán implementar a su costa los copropietarios interesados. Sin perjuicio de lo anterior existen sectores de la losa de cada piso de oficinas que se encuentran debidamente reforzados para soportar las cargas mencionadas en el plano, lámina cero siete, que se protocoliza conjuntamente con este instrumento y se entiende formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos legales. Por otra, parte los copropietarios se encuentran autorizados expresamente por este Reglamento, para cerrar pasillos o áreas comunes, pero sólo previo acuerdo de los demás copropietarios cuyas oficinas estén ubicadas en el mismo piso de la torre correspondiente, contemplando soluciones de autonomía sanitaria, energética y previa desconexión de los servicios comunes que se encuentren dentro de este espacio, lo que deberá ser expresamente autorizado por la Administración de la Torre, o en subsidio por la Administración. Cada propietario será responsable del pago de las indemnizaciones que procedan por los daños o perjuicios que se causen a otros propietarios o terceros. **DÉCIMO: NORMAS ESPECIALES:** Sin perjuicio de lo señalado en la cláusula precedente, se aplicaran las siguientes normas especiales a los inmuebles que se individualizan a continuación, las que beneficiarán tanto a sus adquirentes primitivos como a los continuadores en su dominio: A) El primer subterráneo estará parcialmente destinado a otorgar un servicio de "Parking Time" o estacionamiento por horas, actividad comercial destinada al arrendamiento de estacionamientos por horas, fracción de horas o días, de vehículos pertenecientes o no a miembros de la comunidad. El propietario o administrador del parking podrá arrendar los estacionamientos por el período que estime conveniente, no obstante lo cual estará



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



obstante lo cual estará impedido de celebrar contratos de arrendamiento "con número asignado", es decir, arrendamientos exclusivos de un box o estacionamiento determinado. Sólo podrá celebrar los denominados "arrendamientos no asignados", que permitirán a sus clientes utilizar cualquier estacionamiento ubicado dentro del parking. Quienes sean administradores de este servicio de parking o estacionamiento por horas, deberán mantener a su costa la debida vigilancia o aseo adicional que se requiera y también coordinar con la Administración del Condominio la apertura al público de la reja de acceso al parking cumpliendo en todo caso con un horario mínimo de apertura a partir de las seis con treinta minutos de la mañana, y hasta las veintidós horas con treinta minutos. Las tarifas y/o condiciones de uso de los estacionamientos del parking las determinará el propietario de éste, a su arbitrio, sin perjuicio de lo indicado en el contrato de arrendamiento sobre las oficinas uno y dos del primer subterráneo de la Torre Sur, del condominio "EDIFICIOS ALTO EL PLOMO", según el cual los propietarios, arrendatarios o usuarios debidamente acreditados de las oficinas mencionadas, en las cuales se instalará un gimnasio, no pagarán suma alguna por el uso de los estacionamientos números mil uno al mil sesenta y nueve y mil setenta y cinco al mil ochenta y seis, entre las seis treinta horas y ocho treinta horas, y desde las diecinueve treinta horas a veintidós treinta horas, entre los días Lunes y Viernes. Los días sábados, domingos y festivos, los usuarios del gimnasio pagarán un máximo del cincuenta por ciento de las tarifas vigentes y éstas en ningún caso podrán ser mayores a las cobradas durante la semana. En caso de incumplimiento de este horario mínimo, el personal del gimnasio está facultado para abrir al público la reja de acceso al Parking, desde las seis treinta horas y cerrarla a las veintidós treinta horas. Este derecho quedará sujeto a la condición resolutoria ordinaria, que termine el arrendamiento para gimnasio sobre las oficinas uno y dos. Por el presente Reglamento se autoriza a la propietaria o administradora del parking, a prestar el servicio de lavado de autos a los copropietarios del condominio y otros usuarios del mismo, dentro de este espacio. Esta actividad será desarrollada y/o administrada por personal que, para estos efectos, nombrará el propietario o administrador del parking. En el desempeño de esta actividad, la empresa a cargo del servicio deberá tomar todas las providencias necesarias para evitar el derrame excesivo, estancamiento o filtración de los líquidos hacia los niveles inferiores del condominio y empleará productos que no afecten la integridad estructural, solidez, la seguridad o salubridad del mismo, debiendo para ello utilizar equipamiento y tecnologías de limpieza que no impliquen o que reduzcan a niveles mínimos el uso de agua en sus procesos. Los espacios de circulación del primer subterráneo que se encuentran en el sector de Parking Time, son asignados en uso

uso y goce al propietario de los estacionamientos que lo componen. Esta asignación se mantendrá vigente siempre y cuando dichos estacionamientos pertenezcan a la misma persona o una relacionada de acuerdo con lo establecido en el artículo noventa y seis de la ley dieciocho mil cuarenta y cinco de Mercado de Valores. B) Los locales comerciales podrán ser utilizados para servicios de atención de público masivo, o para cualquier servicio público, lo que en cambio estará prohibido para las oficinas, salvo que se acceda a ellas directamente a través de los locales autorizados para atender público masivo o a través del patio inglés frente a las oficinas uno, dos, seis y siete o que la empresa de servicios ocupe al menos el ochenta por ciento de superficie de una de las torres. Los propietarios, arrendatarios o subarrendatarios de los locales comerciales del condominio "EDIFICIOS ALTO EL PLOMO" podrán:

Uno) Regularizar el uso y destino del local comercial, esto es, cambiando el destino Comercial a Servicio para el uso que requiera su giro; **Dos)** Modificar y/o aumentar la dotación Sanitaria; **Tres)** Modificar y/o aumentar los empalmes eléctricos; **Cuatro)** Reforzar estructuralmente la losa para soportar la instalación de máquinas de autoservicio, cajas fuertes, equipos médicos u otros sobrepesos, previo informe favorable del ingeniero calculista del proyecto o de un ingeniero calculista autorizado por la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** y en subsidio de ambos por el designado por el Comité de Administración. **Cinco)** Regularizar sus instalaciones ante entidades públicas y privadas con el fin de cumplir con las normas y leyes vigentes, siempre que estas estén de acuerdo al reglamento de copropiedad y sus modificaciones posteriores. C) Existirán dos Tótems; uno en el frente Norte del terreno para el uso exclusivo de los locales seis, siete, ocho y nueve, y oficinas seis y siete del primer subterráneo y otro en el frente Sur del terreno para el uso exclusivo de los locales uno, dos, tres y cuatro y oficinas uno y dos del primer subterráneo. El uso de estos tótems deberá ceñirse a lo indicado en el plano adjunto, lámina cero tres, que se protocoliza conjuntamente con este instrumento y se entiende formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos legales. D) La sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.**, por un período de cuatro años a contar de esta fecha y a su sólo arbitrio, podrá establecer y destinar en forma temporal o perpetua áreas comunes a la instalación de publicidad propia o ajena, mediante letreros en las fachadas, "Tótems" u otras formas. Podrá asimismo, destinar una o más oficinas al funcionamiento de salas de ventas y a la comercialización del proyecto, mientras no se hayan enajenado la totalidad de las unidades vendibles del condominio. Además podrá ocupar los espacios vacantes de los Tótems de ambas torre. E) La sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** podrá arrendar en el bien común denominado "Planta Cubierta", ubicado sobre el piso dieciocho, áreas que



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



podrán destinarse a la instalación de antenas u otros equipos de comunicación, por un período de tres años, con el objeto de reducir el gasto común de los copropietarios de cada Torre. Después de este plazo, la celebración o renovación de estos contratos requerirá autorización del Comité de Administración y de la Administración de la respectiva Torre. Este periodo no caducará si las antenas o equipos son instalados sobre un espacio asignado en uso y goce exclusivo, de acuerdo a los planos de copropiedad inmobiliaria y el beneficiario será el titular del derecho. F) En las oficinas uno, dos, seis y siete del primer subterráneo se podrán desarrollar actividades educativas, deportivas y de Gimnasia o Academia de Gimnasia, con el consecuente flujo de personas, debiendo acondicionar de tal forma el espacio físico que el sonido, ruido o música no afecte la tranquilidad de los otros copropietarios. G) Los propietarios o habilitadores de las oficinas deben considerar la instalación de parlantes de audio evacuación al interior de las oficinas el cual debe escucharse en todas los sectores de la respectiva oficinas para el caso de ser necesario evacuar el edificio **DÉCIMO PRIMERO: PROHIBICIONES:** Cada propietario u ocupante, a cualquier título, deberá usar su oficina, local comercial, estacionamiento o bodega, en forma correcta, ordenada y tranquila teniendo en cuenta que el destino del condominio es exclusivamente comercial y de oficinas, no habitacional. En consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, que comprometan la seguridad, solidez, belleza, integridad estructural y salubridad del condominio. Tampoco podrá darlos en arrendamiento, uso o goce a personas de notoria mala conducta. Por consiguiente, queda estrictamente prohibido: a) Destinar las oficinas, locales comerciales, bodegas o estacionamientos al funcionamiento de talleres, fábricas, industrias, casas de pensión y hospedaje, centros de apuestas, cantinas, clubes o centros de baile o diversión y afines, peluquerías, fruterías, pescaderías, carnicerías, lavanderías, pompas fúnebres, expendio de combustibles, clínicas veterinarias y a cualquier otra actividad comercial que no sea compatible con el nivel que la comunidad del condominio desea proyectar o sea contraria con la armonía estética y línea arquitectónica del condominio. Se exceptúan de lo anterior pequeños talleres, joyerías y relojerías, que no afecten la seguridad e integridad del condominio y que no generen residuos distintos al del uso normal de una oficina. b) Guardar en las oficinas, locales comerciales, bodegas o estacionamientos, aunque sea en forma transitoria, materias infectas, malolientes, inflamables o explosivos y de cualquier naturaleza o condición que puedan dañar o molestar a los demás propietarios u ocupantes del condominio; igualmente se prohíbe el transporte y almacenaje de materiales peligrosos y el uso de gas licuado o natural para



natural para estufas o cocinas, salvo en aquellos casos en que estos implementos sean necesarios para el funcionamiento de las oficinas destinadas a centros médicos, dentales, laboratorios, clínicas o servicios afines, adoptando todos los resguardos debidos para evitar toda molestia o riesgo a la comunidad y al condominio, debiendo previamente informar de su uso a la Administración; c) Transitar en los recintos de circulación del condominio en vehículos rodantes, salvo en las vías de circulación vehicular del primer piso y subterráneos, lo que no incluye las sillas de ruedas de minusválidos y coches de párvulos, provistos de ruedas apropiadas que no dañen los pavimentos de halls de acceso; d) Instalar cualquier elemento adicional en la techumbre o terraza, sin el correspondiente estudio de factibilidad, el que debe contar con la autorización de la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** o de los copropietarios de la respectiva Torre en asamblea ordinaria, e) Colocar bajadas de cables de antenas, de radio y televisión u otras por las fachadas de las Torres. f) Colocar persianas exteriores, lonas o materiales plásticos y similares en las fachadas. En los ventanales que dan al exterior de cada edificio sólo podrán instalarse persianas tipo Platinum Screen, o similares, de color gris metalizado u otra previamente autorizada por el arquitecto del proyecto o en subsidio por el Administrador. g) Adherir, pegar y acercar cualquier elemento a los muros cortina de los edificios, que puedan producir estrés térmico y generar el quiebre de los cristales; h) Instalar caños o artefactos de climatización o incineración en las ventanas, que no estén contemplados en el proyecto específico de cada Edificio. Queda prohibido la instalación de fluxómetros en cualquier piso de los edificios y cualquier tipo de instalaciones de descargas de agua en los subterráneos del condominio. Se prohíbe especialmente modificar elementos estructurales, demoler shafts, interrumpir instalaciones eléctricas, de agua, alcantarillado, climatizaciones u otros, sin previa autorización de la administración y del proyectista o calculista del condominio o de la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** y en subsidio de ambos, por el Comité de Administración respectivo. i) Ingresar a la sala de seguridad, sala de estanques de agua potable, sala de basuras, sala de bombas, grupo generador, sala manejadora de aire, sala de extracción, sala eléctrica, sala de máquinas de ascensores y cubiertas de las Torres del Condominio. Sólo la Administración, personas autorizadas y personal especializado, y debidamente capacitado para estar facultado por la Administración para ingresar a los recintos antes señalados, de la forma y con las condiciones que se determinen. De igual modo, el uso y el acceso a la operación de sistemas de instalaciones en Shafts o espacios comunes solo estará permitido a personal técnico, debidamente autorizado por la Administración. j) Se faculta a la Administración para ingresar a las oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas de



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



cualquiera de las Torres, con el objeto de efectuar las mantenciones y reparaciones de las instalaciones contenidas en shafts, ductos y otros. Asimismo si se viere comprometida la seguridad o conservación del condominio, sea respecto de sus bienes individuales o comunes no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo, acompañado de un miembro del Comité de Administración, Notario o tres propietarios que hagan de ministros de fe y se levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de Actas del Comité de Administración y dejando copia de ella al interior de la Unidad. Los gastos que se originen serán de cargo de los responsables del siniestro o desperfecto; k) Utilizar la red incendio, que es de uso exclusivo de bomberos. La red húmeda sólo se operará en caso de emergencia, siguiendo las indicaciones de la Administración; l) Causar ruidos molestos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes del condominio; m) Ocupar con muebles u otros objetos los halls, vestíbulos, corredores, escaleras y otros espacios comunes, que no se hayan asignado en uso y goce exclusivo, molestar o impedir el libre paso o acceso a ellos, o usar de los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios; las escaleras deberán ser usadas sólo para los fines que han sido proyectadas, debiendo estar permanentemente libres para circulación. No se permitirá el almacenamiento de ningún material en ellas. Tampoco está permitido dejar cajas, bolsas o desechos de cualquier tipo en pasillos, ascensores y otras áreas comunes; n) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, incombustibilidad, solidez, belleza, integridad estructural o salubridad del condominio; ñ) Colocar en las fachadas, puertas, pasillos o en los espacios comunes del condominio, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo o la señalética dispuesta. Sólo podrá instalarse señalética con el nombre de la empresa o profesional que tiene domicilio o presta servicios en dicha oficina. Esta señalética sólo podrá indicar el nombre y logo de la empresa o profesional que utiliza la oficina y en ella no se permite colocar publicidad para evitar la pérdida de uniformidad. En el caso de que en un piso funcionen dos o más empresas diferentes con accesos separados, las puertas de acceso y la señalética de cada oficina deberán ceñirse a lo indicado en el plano adjunto, lámina cero cuatro, que se protocoliza conjuntamente con este instrumento y se entiende formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos legales. Igualmente, queda prohibido estampar, pegar o colocar cualquier letrero, lienzo o leyenda en las ventanas, interiores o exteriores, o hacer uso de cualquier frente exterior de las Torres, fachadas, pasillos y recintos comunes, para instalar propaganda o cualquier otro elemento. No obstante lo anterior, la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** 

o quien ella expresamente autorice al efecto, queda desde ya autorizada y hasta que hayan enajenado la totalidad de los bienes, a colocar publicidad en las terrazas, techumbres y fachadas del condominio. Por su parte, los locales ubicados en el primer piso, podrán libremente instalar su publicidad, de acuerdo lo indicado en el plano adjunto, lámina cero dos, que protocoliza conjuntamente con este instrumento y se entiende formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos legales, no atente contra la estética del condominio, la moral, el orden público o las buenas costumbres y que no sea contraria a derecho. o) Estacionar vehículos frente a los accesos del condominio o en espacios de circulación, impidiendo la libre circulación de los vehículos de los demás propietarios y ocupantes u ocupar estacionamientos que no le pertenezcan o sobre los que tenga derecho a ocupar. La administración estará facultada para imponer y fijar multas a quienes ocupen indebidamente estacionamientos, inicialmente se establece una multa de dos Unidades de Fomento por evento; p) Lavar vehículos en el Condominio, salvo autorización previa de la administración y salvo lo señalado respecto de la zona del parking; q) Modificar el destino de los estacionamientos y almacenar cajas, materiales o similares en ellos; r) Cerrar los estacionamientos del Condominio. Sin perjuicio de lo anterior se faculta a la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** o quien ella autorice para cerrar los estacionamientos que no haya enajenado con cadenas o elementos verticales que impidan el uso sin autorización de los estacionamientos por otros propietarios o terceros ajenos. Asimismo podrá cerrar con tabiques hasta cuatro estacionamientos para el almacenaje exclusivo de materiales de postventa o habilitación de las unidades del condominio. Asimismo, queda prohibido ingresar a los recintos subterráneos de propietarios en vehículos que no cuenten con estacionamiento asignado, salvo autorización expresa. Tampoco se permitirá el ingreso de camiones o vehículos con exceso de carga o con cargas explosivas o de combustibles. La velocidad máxima de ingreso y circulación interior en los estacionamientos, será de quince kilómetros por hora; s) Tocar bocinas de vehículos dentro de los recintos de estacionamientos; t) La entrada peatonal por rampas de acceso vehicular; u) Cambiar la señalética de las puertas de acceso a escalas, de seguridad o tránsito de los edificios, o alterar la señalética de arquitectura del condominio, salvo expresa autorización de la Administración, por razones de interés de la comunidad; v) Fumar en espacios comunes, accesos escaleras, subterráneos y en la oficinas particulares, salvo en aquellas terrazas o espacios de uso y goce que tengan salida al aire libre. w) El ingreso al condominio de vendedores ambulantes; x) Instalar divisiones interiores que no coincidan exactamente con los elementos verticales de las ventanas del muro cortina cuando afecten la estética exterior del respectivo edificio. Del



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



edificio. Del mismo modo, todo panel interior de los edificios deberá contar con la altura y densidad suficiente para un adecuado aislamiento acústico y de seguridad ante incendios. Toda transformación o modificación de oficinas o locales, deberá contar con las autorizaciones de la Dirección de Obras correspondiente, y ceñirse al "Reglamento de Habilitación de Oficinas y Locales", que se protocoliza conjuntamente con este instrumento y se entiende formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos legales. La Administración velará, por su parte, porque en éstas no se usen materiales prohibidos o contaminantes, cuente con ductos apropiados, etcétera. La Administración deberá además señalar los horarios en que pueden realizarse las obras para no alterar el funcionamiento de las demás oficinas y adoptar las medidas para evitar daños. Los copropietarios serán responsables de todo daño o perjuicio ocasionado a los demás copropietarios o al respectivo edificio, derivados de dichas obras o de la infracción a las normas e instrucciones de la administración o de este reglamento; y) La emisión de olores en el uso de las kitchenettes. En los locales del primer piso podrán instalarse cafeterías y expendio de comida o alimentos que solucionen en forma autónoma e integra la extracción y eliminación de olores, como de los residuos de todo tipo, debiendo pagar los costos adicionales que ello implique. Queda prohibido preparar o manipular cualquier tipo de bebida o alimentos en los espacios asignados en uso y goce a los locales del primer piso z) Se prohíbe introducir o mantener mascotas o animales o transitar con ellos por los espacios comunes, quedando estrictamente prohibido su traslado por los ascensores. La administración impartirá órdenes estrictas en este sentido de manera que se impida totalmente el ingreso de animales al condominio, salvo naturalmente aquellos apropiadamente adiestrados que acompañen a personas discapacitadas y que sean animales guía. a.a) Queda estrictamente prohibido bloquear el cierre de puertas de la escala presurizada. Debido a que la escala presurizada puede salvar la vida de los ocupantes del edificio en caso de incendio, esta falta se multará con cincuenta Unidades de Fomento. a.b) Manipular e intervenir los limitadores de potencia de energía de los generadores DÉCIMO SEGUNDO: NORMAS COMPLEMENTARIAS: Conjuntamente con lo señalado precedentemente, los copropietarios, arrendatarios y usuarios de las unidades del condominio deberán observar las siguientes normas: **Uno)** El sentido del tránsito dispuesto para vehículos deberá ser acatado en su señalización; **Dos)** El tránsito de vehículos en los subterráneos deberá hacerse con las luces encendidas y respetando las señalizaciones; **Tres)** El horario y control del alumbrado exterior y de los espacios comunes del condominio, así como de los subterráneos, es de exclusiva responsabilidad de la Administración. Los propietarios y ocupantes deberán colaborar en su

mantención.; **Cuatro**) La extracción de basuras será hecha por la Administración en los horarios que ésta fije. Queda prohibido arrojar por estos ductos, objetos inflamables, cigarrillos encendidos, escombros y objetos de metal o vidrio o desechos orgánicos de cualquier clase. Las oficinas tales como consultas médicas o dentales, laboratorios que deban manipular habitual o esporádicamente desechos orgánicos, químicos o potencialmente dañinos para la salud humana o animal, tales como jeringas, sangre, fluidos corporales y desechos hospitalarios, deberán desecharlos con estricto apego a las disposiciones contenidas en las normas sanitarias, legales, municipales y reglamentarias del SESMA u otro organismo relacionado, en especial, el código sanitario, las disposiciones de La Ley de Bases para el Medio Ambiente y complementarias, los Sistemas de Evaluación de Impacto Ambiental; normas de calidad ambiental y de preservación de la naturaleza y conservación del patrimonio ambiental; normas de emisión, planes de manejo, prevención y descontaminación. Asimismo, lo relativo a la responsabilidad por daño ambiental y las disposiciones de la Ley diecinueve mil trescientos que en lo relativo a las plantas de disposición de residuos y estériles, la producción, almacenamiento, transporte, disposición o reutilización habituales de sustancias tóxicas, explosivas, radioactivas, inflamables, corrosivas o reactivas y sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos. La administración podrá establecer en acuerdo con el Comité de Administración, restricciones o requisitos adicionales a la instalación de equipos cuya instalación o funcionamiento pueden generar un riesgo para la comunidad o los bienes comunes, tales como ductos para equipos dentales, perforaciones de losas, etcétera; asimismo podrá establecer multas a aquellos propietarios que no cumplan con lo dispuesto en las normas y reglamentos mencionados o en cualquier legislación vigente al efecto; **Cinco**) Los shafts de ventilación y ductos de servicios e instalaciones sólo serán usados para los fines a que estén naturalmente destinados y no podrán hacerse conexiones a ellos de ningún tipo, diferentes a su propia naturaleza; **Seis**) Todas las jardineras de áreas exteriores del primer piso serán cuidadas por la Administración, ya que son bienes comunes. Su riego y mantención estará a cargo de la Administración; **Siete**) El aseo de todos los espacios comunes, incluyendo la limpieza exterior de fachadas y los estacionamientos, será de responsabilidad de la Administración, con cargo a gastos comunes y deberá efectuarse con la frecuencia que ésta indique; **Ocho**) El uso de los cicletteros estará bajo la supervisión de la administración, y esta regulará su uso, cobro, horarios y seguridad. En la eventualidad de aplicar cobros por uso, los ingresos irán en beneficio de la mantención de los mismos y del condominio. **Nueve**) La Administración será responsable de reparar los bienes comunes, cargando el costo al copropietario que los hubiere dañado, si fuera el caso; **Diez**) El uso de ascensores está destinado



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



fundamentalmente al uso de pasajeros. El transporte de materiales y mudanzas, u otro tipo de carga, será hecho solamente en los horarios que fije la Administración y de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Habilitación de Oficinas y Locales comerciales, debiendo tomar quien los utilice todas las precauciones del caso a fin de no dañar los ascensores, escalas y también deberá proteger el suelo del hall de acceso a los pisos. Cualquier daño deberá ser asumido por el propietario o usuario de la oficina que se sirvió de los ascensores; **Once)** Respecto de todo bien u objeto que entre o salga del condominio, la Administración podrá exigir su declaración, siendo su transporte de responsabilidad del respectivo copropietario o usuario; **Doce)** Los horarios y procedimientos para el acceso por la puerta principal de acceso a cada Torre, serán reglamentados por la Administración. La Administración podrá implementar medidas de seguridad y solicitar identificación a las personas que ingresen al condominio, sin perjuicio de lo indicado en la cláusula Décimo Letra a) **Trece)** En caso que en las terrazas o espacios comunes del primer piso se autorice por los arquitectos del proyecto a colocar plantas, maceteros o similares se deberá dejar espacio suficiente para permitir el mantenimiento y evacuación del respectivo Edificio. Por otra parte existirán cuatro espacios de uso y goce exclusivo de los locales tres, cinco, ocho y diez, ubicados en el primer piso, de acuerdo a plano adjunto, lámina cero ocho, que se protocoliza conjuntamente con este instrumento y se entiende formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos legales. Estos espacios podrán ser utilizados por estos locales sólo para la habilitación de terrazas aprobadas previamente por el arquitecto del proyecto o la Constructora y en subsidio por la Administración del Condominio, quienes velarán por la uniformidad en el diseño y habilitación de estas. En estos espacios los locatarios sólo podrá instalar mesas, sillas y parasoles de color uniforme para la atención de público de sus locales. Esta estrictamente prohibido la instalación de cualquier otro elemento sobre estos espacios o terrazas. El Administrador podrá ordenar el retiro o cambio de aquellas sillas mesas o parasoles que por su deterioro, uso o antigüedad afecten la estética del condominio. **Catorce)** En caso de extravío de las llaves de acceso o controles de puertas de los espacios o bienes comunes los copropietarios deberán dar aviso de inmediato a la administración para que se adopten las medidas correspondientes; mientras no medie el aviso el copropietario responsable de la pérdida o extravío responderá de los perjuicios que esta negligencia cause a la comunidad; **Quince)** Los propietarios deberán mantener en forma completa y óptima la red de detectores de humo y la administración deberá mantener en cada piso el número de extinguidores de fuego que sean necesarios en perfecta forma de operación; **Dieciséis)** Las oficinas con número impares de cada piso poseen acceso a la torre de enfriamiento veinticuatro horas para sus equipos electrónicos, este servicio no

no está habilitado para las oficinas numeradas pares, por lo que será responsabilidad de cada propietario protegerlos convenientemente, conforme se señala en el Manual del Propietario Diecisiete) Los sistemas de aire acondicionado y climatización generales de los edificios permanecerán activados en el horario que determine el Comité de Administración; Dieciséis) Horario de carga y descarga: Las oficinas y principalmente locales que requieran un servicio permanente de carga y descarga, deberá realizar dichas labores de Lunes a Viernes desde las seis horas treinta minutos am a nueve horas am y desde las diecinueve horas a veintiuna horas treinta minutos horas. Sábados y domingos desde las siete horas treinta minutos am a veintidós horas. Dieciocho) En caso que se autorice a empresas o personas a entregar o repartir servicio de abastecimiento de alimentos y comida en el condominio, el transporte de los alimentos preparados o solicitados a domicilio, deberá efectuarse en carros o recipientes herméticos, de manera que no despidan olores y no causen otro tipo de molestias al resto de los ocupantes del condominio. Cualquier trasgresión o inobservancia de lo señalado, implicará la inmediata suspensión del servicio de alimentación directa a las oficinas sin perjuicio de las multas que correspondan; Diecinueve) La infracción a cualquiera de estas disposiciones, facultará a la Administración, a cobrar multas de entre una a cincuenta Unidades de Fomento, sin perjuicio que pueda aplicar otras, superiores o inferiores, previo acuerdo del Comité de Administración. Se deja constancia que las prohibiciones contenidas en la presente cláusula se enmarcan dentro del uso cotidiano individual que cada propietario debe darle a las unidades y espacios comunes del condominio, es decir, al uso correcto, ordenado, tranquilo, ceñido a las buenas costumbres y que no perturbe, tal como se señaló anteriormente, la tranquilidad de los demás copropietarios, así como la seguridad, solidez, belleza, integridad estructural y salubridad del condominio. Veinte) El equipo de emergencia o grupo generador entrega a cada oficina una potencia de dos mil cuatrocientos w. Adicionalmente entrega mil novecientos w a las oficinas impares de cada torre para el uso de equipos de enfriamiento de servidores. Cada propietario debe distribuir esta potencia en su oficina de acuerdo a sus necesidades y deben estar vacantes para el uso frente a un corte de energía, por lo tanto no puede estar unido o conectado a los circuitos de energía servidos por Chilectra. Veintiuno) Cada usuario de una oficina deberá instalar sistemas de protección para variaciones de voltaje para equipos electrónicos, sobretodo para el cambio al sistema de emergencia DÉCIMO TERCERO: GASTOS COMUNES: Los gastos comunes, sin perjuicio de lo indicado más adelante, comprenden entre otros, los necesarios para la administración, reparación, conservación y uso de los bienes comunes. Se entenderá por expensas o gastos comunes ordinarios: **De administración:** correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARÍA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



administrador y los de previsión que procedan; **De mantención:** Los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, limpieza y reparación de las fachadas, grupo electrógeno, ascensores, equipos de seguridad y otros análogos; **De reparación:** los que se irroguen en forma extraordinaria para arreglar desperfectos o deterioros de los bienes comunes o para reemplazar una pieza o artefacto de éstos. **De uso o consumo:** Los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, energía eléctrica, teléfonos, iluminación exterior del condominio u otros de similar naturaleza; **Gastos Comunes Extraordinarios:** Los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. **DÉCIMO CUARTO:** Los gastos comunes de todo tipo son de cargo de los copropietarios y les serán siempre exigibles a cada uno de ellos. La obligación de pago del propietario por gastos o expensas comunes seguirá siempre al dominio de la oficina, local comercial, bodega, estacionamiento o polígono de uso goce exclusivo, y deberán responder de estos los causahabientes o cesionarios a cualquier título, aún en lo relativo a expensas o gastos devengados antes de su adquisición. El crédito correlativo gozará de un privilegio de cuarta clase que preferirá, cualquiera sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil. La acción real para perseguir el pago de las expensas o gastos comunes insolutos se entenderá subsistir, sin perjuicio de la acción personal contra el deudor copropietario que haya causado la deuda, aunque haya dejado de ser propietario de la oficina, local comercial, bodega, estacionamiento o polígono de uso y goce exclusivo y sin perjuicio, además, del derecho de reembolso del nuevo titular de la oficina, local, estacionamiento o bodega, contra su antecesor por lo que haya debido pagar por expensas o gastos comunes que gravan el mismo inmueble. **DÉCIMO QUINTO:** Los abonos que los arrendatarios u ocupantes de las unidades efectúen a la administración del condominio por concepto de expensas o gastos comunes, se entenderán hechos por cuenta y en representación de los respectivos copropietarios. Todo copropietario queda obligado a comunicar al Administrador del condominio cualquier transferencia de dominio que realizare, indicando el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente. **DÉCIMO SEXTO:** Los gastos comunes se pagaran por mes vencido y cada propietario deberá pagar la cuota que le corresponda en los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, deberá pagarse ésta con un interés igual al máximo convencional, que se devengará desde el día de la mora o retardo hasta el efectivo pago y se podrá

capitalizar por periodos de treinta días Este interés se liquidará por el Administrador y se pagará conjuntamente con la obligación principal. El Comité de Administración podrá establecer condonaciones. La Asamblea podrá variar estos montos o imponer otras multas. La copia del Acta de la Asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el Administrador en que se acuerden gastos comunes tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán las liquidaciones y los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al presente Reglamento o 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 devengaren durante la tramitación del juicio. **DÉCIMO SÉPTIMO:** El cobro de los gastos comunes, así como la determinación y distribución de los gastos y expensas comunes será efectuado por el **Administrador del Condominio**, de conformidad con las normas que establece este reglamento y las que señale la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, sin perjuicio de las facultades de control que correspondan a la autoridad pública. El Administrador del Condominio deberá, además, mantener un Fondo Común de Reserva, para atender las reparaciones de los bienes comunes, expensas o gastos comunes urgentes o imprevistos. Deberá el Administrador adoptar medidas para impedir, en lo posible, la desvalorización de dicho fondo, pero sin perjudicar su disponibilidad. Este fondo se formará según lo indicado en este reglamento y se incrementará con los excedentes de cualquier origen que se produzcan en la recaudación y liquidación de gastos comunes, con el porcentaje de recargo que la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración, en subsidio, estime prudente regular sobre el monto de las expensas o gastos comunes y con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro, o se invertirán en instrumentos financieros de renta fija que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. **DÉCIMO OCTAVO: ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO:** El condominio "EDIFICIOS ALTO EL PLOMO" será administrado por la persona natural o jurídica que designe el Comité de Administración del condominio, sin perjuicio de la facultad de remoción y nombramiento de la Asamblea de Copropietarios. El **Administrador** durará dos años en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se procediera a nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. El Administrador podrá ser removido en cualquier momento por Asamblea Ordinaria, sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Administración por causa justificada, podrá suspender de sus funciones al Administrador, nombrando



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



al Administrador, nombrando provisoriamente un suplente, el cual se mantendrá en sus funciones hasta que se designe al nuevo Administrador. Por acuerdo de la Asamblea podrán establecerse subadministraciones sectoriales por torre debiendo siempre mantenerse una Administración Central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración consta en los planos que se adjuntan, lamina número cero uno, que se protocoliza con este instrumento. **DÉCIMO NOVENO:** Corresponderá al **Administrador** el cuidado y vigilancia de los bienes y servicio comunes del Condominio; la ejecución de los actos urgentes de administración y de conservación y de los acuerdos de la Asamblea o el Comité de Administración, en su caso; recaudará de los copropietarios lo que a cada uno corresponda en las expensas o gastos comunes; velará por la observancia de las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y del presente Reglamento de Copropiedad; representará en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; asegurará el condominio contra todo riesgo de incendio, tomará un seguro por los cristales del muro cortina que se pagará dentro de los gastos comunes y los seguros que en conformidad al artículo treinta y seis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria debe tomar, liberando de la obligación de pago a los propietarios que por su propia cuenta los hayan contratado. Podrá tomar seguros contra otros siniestros, previa aprobación del Comité de Administración; podrá pedir al Juez competente que aplique al copropietario y ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que le impone la ley en el uso de su oficina, local, bodega o estacionamiento, los apremios y sanciones que la misma ley establece; como ya se ha mencionado anteriormente, el **Administrador** estará facultado para solicitar de las empresas de suministro de energía eléctrica o agua potable correspondiente o de cualquier empresa que preste los servicios básicos, el corte de suministro eléctrico o de agua, según sea el caso, si alguno de los ocupantes de las unidades se retrasare en el pago de dos o más cuotas o cuentas de gastos comunes; tendrá, asimismo, las facultades que imperativamente le corresponden por Ley y las demás que se le confieren en el presente Reglamento de Copropiedad, o que específicamente le sean concedidas por la Asamblea de Copropietarios. El Administrador determinará la forma de funcionamiento de los servicios del condominio y el horario y condiciones de entrada y salida del mismo, sin perjuicio de la facultad del Comité de Administración, en cada caso, para dejar sin efecto tal atribución y dictar en su reemplazo las normas que estime pertinentes. **VIGÉSIMO:** Corresponderá al **Administrador** del Condominio velar por el mejor nivel estético y de calidad del Condominio, para lo cual deberá mantenerlo en óptimas condiciones de cuidado, 7

seguridad, presentación, aseo, limpieza exterior e interior y especialmente lograr el funcionamiento completo, seguro y eficiente de todos sus servicios e instalaciones. Asimismo, le corresponde el manejo financiero y administrativo de la comunidad, debiendo adoptar todas las medidas de orden económico que estime conveniente, con aprobación del respectivo Comité de Administración en cuanto a sus criterios generales. El Administrado deberá entregar periódicamente fondos suficientes a las Administraciones Sectoriales para financiar las labores de mantención y administración de sus respectivas áreas dentro del condominio, conforme a los presupuestos que estos elaboren; velará por la reposición de dichos fondos debidamente respaldados y fijará las prioridades de inversiones y reparaciones por ejecutar y organizará la administración con amplias facultades. Tendrá las facultades y obligaciones que se contemplan en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria. El Administrador, en el ejercicio de sus funciones, deberá observar las siguientes normas mínimas de buena operación: a) Llevar un libro de actas o archivo digital de las reuniones de las Asambleas de Copropietario; b) Llevar un libro, cuaderno o archivo digital debidamente respaldado, de entradas y gastos conjuntamente con un archivo de los documentos, facturas y recibos, entre los que mantendrá un texto o ejemplar de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, del presente Reglamento de Copropiedad y una nómina al día de copropietarios y arrendatarios u ocupantes de las unidades con sus domicilios registrados para efectos de notificaciones; c) Abrir y Mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva de la administración de la comunidad del condominio "EDIFICIOS ALTO EL PLOMO", sobre la que tendrá las siguientes facultades: contratar, abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias y comerciales, de depósito, de crédito o de ahorro, a la vista o a plazo, de crédito y especiales con bancos, instituciones públicas y privadas; compenetrarse de su movimiento; solicitar, aceptar, rechazar o reconocer saldos; realizar toda clase de depósitos bancarios, simples o en cuenta corriente, para boletas bancarias, de garantía o de cualquier otro; adquirir y retirar talonarios de cheque y cheques sueltos; efectuar depósitos y suspenderlos; dar aviso de no pago de cheques y retirar y revocar tales avisos; protestar cheques, retirar cheques protestados y cancelar y endosar depósitos a plazo o a la vista. No obstante lo anterior, sólo podrá girar o autorizar cargos el Administrador en conjunto con un miembro del Comité de Administración o dos miembros cualesquiera del citado comité, salvo mandato escrito otorgado por escritura pública por el Comité de Administración. El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en la Asamblea Ordinaria anual de Copropietarios y además cada vez que se lo soliciten la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración; d) Ocuparse diligentemente de las condiciones de seguridad del condominio, especialmente de los ascensores



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



y de la implementación de los planes de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. VIGÉSIMO PRIMERO: El nombramiento de Administrador deberá constar en la respectiva acta de Asamblea de Copropietarios, según sea el caso, en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma Acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración, copia autorizada de la cual deberá mantenerse en el archivo de documentos a cargo del Administrador.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Para ser designado Administrador o Subadministrador del Condominio "EDIFICIOS ALTO EL PLOMO", será preciso cumplir los siguientes requisitos: a) Ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes; b) No estar procesado ni haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva; c) No haber sido removido de una administración anterior por causa de negligencia o dolo y d) Tener informes comerciales intachables. En todo caso, si la administración es ejercida por una persona jurídica, sus representantes legales deberán cumplir con los requisitos señalados en las letras anteriores.

VIGÉSIMO TERCERO: ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS: Todo lo concerniente a la administración, conservación, mejoramiento y cualquier otro asunto atinente al condominio, será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea o en su defecto, podrá utilizarse el trámite de consulta contemplado en el artículo diecisiete número diez de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. A) Existirán Asambleas Ordinarias y Extraordinarias. El Comité de Administración, a través de su presidente o si éste no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la Administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado sus domicilios se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. B) Tratándose de las materias contempladas en los números dos, tres, cuatro, cinco y seis de la cláusula Vigésimo Sexta podrá utilizarse el trámite de consulta contemplado en el artículo diecisiete número diez de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. La consulta por escrito deberá hacerse 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 al menos el setenta y cinco por ciento de los derechos del condominio.

VIGÉSIMO CUARTO: ASAMBLEAS ORDINARIAS: Tendrán lugar una vez al año, durante el primer

el primer cuatrimestre del año. Corresponderá a esta Asamblea Ordinaria nombrar al Administrador o confirmar en su cargo al que se desempeñe como tal, oír y resolver sobre la cuenta documentada que el Administrador deberá presentar sobre lo acaecido durante los últimos doce meses y sobre la administración y conservación de los bienes comunes del condominio, así como cualquier otro asunto que esté dentro de la competencia de la Asamblea de Copropietarios. Estas Asambleas es deberán constituirse en primera citación con los copropietarios que representen a lo menos un sesenta por ciento de los derechos en el condominio, de acuerdo a lo establecido en el **ANEXO A**, que se entiende formar parte del presente reglamento. Si no se logra el quórum señalado, se podrán constituir en segunda citación con los propietarios que asistan, debiendo mediar entre la primera y segunda citación un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. La circunstancia de que el Administrador no proceda de este modo será causal de invalidez de la Asamblea. En ambos casos, los acuerdos respectivos se adoptarán por la mayoría absoluta de los asistentes. **VIGÉSIMO QUINTO:** **ASAMBLEAS EXTRAORDINARIAS:** Tendrán lugar cada vez que así lo exijan las necesidades del condominio y serán convocadas por el Comité de Administración a través de su Presidente o por el Administrador en la forma establecida en las cláusulas precedentes, cuando lo estimen necesario y cuando lo soliciten copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos de propiedad establecidos en el **ANEXO A** del presente Reglamento. Si no fuere posible la citación por alguna de las formas anteriores, citará el Juez a solicitud de cualquier propietario. No será menester citación alguna cuando los propietarios acuerden por unanimidad celebrar Asambleas. En las Asambleas es Extraordinarias sólo se podrán tratar aquellas materias expresamente señaladas en la citación, a menos que la unanimidad de los propietarios haya acordado su celebración. El Administrador citará por escrito a los propietarios, dejando constancia fehaciente de este hecho e indicando en la citación, el día, hora y lugar precisos en que se llevará a cabo y las materias que deben tratarse. Si en la primera convocatoria no se reunieren copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos del condominio, se citará a una nueva reunión para una fecha no inferior a cinco días ni superior a quince días en que debió llevarse a cabo la primera. No podrá citarse en el mismo aviso para segunda reunión, cuando por falta de quórum no se lleve a efecto la primera. La Asamblea Extraordinaria se constituirá en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambas citaciones los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 OF. 326
SANTIAGO DE CHILE



por ciento de los derechos asistentes. Las Asambleas Extraordinarias para tratar las siguientes materias, requerirán para constituirse, tanto como en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio 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 condominio. Estas materias son las siguientes: **Uno)** Modificación del Reglamento de Copropiedad; **Dos)** Cambio de destino de las unidades del condominio; **Tres)** Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; **Cuatro)** Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; **Cinco)** Reconstitución, demolición, rehabilitación o ampliación del condominio; **Seis)** Petición a la Dirección de Obras Municipales para que deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; **Siete)** Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destinos de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo, salvo las autorizadas de acuerdo a este Reglamento; **Ocho)** Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; **Nueve)** gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. Las Asambleas es Extraordinarias para tratar modificaciones al Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios en los bienes comunes y del porcentaje de contribución a los gastos comunes, 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. **VIGÉSIMO SEXTO:** Respecto de las Asambleas sean Ordinarias o Extraordinarias, regirán las siguientes normas: a) Las sesiones deberán celebrarse en el condominio o en un lugar habilitado para tal efecto que se encuentre a una distancia inferior a seiscientos metros medidas desde el, acceso a la Torre Sur y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea; b) Para reunirse válidamente será menester la concurrencia obligatoria de los propietarios, personalmente o debidamente representados, cumpliéndose los quórum que se establecen en las cláusulas precedentes o la ley; c) Cada propietario tendrá tantos votos como milésimas de porcentaje de derechos de copropiedad, de acuerdo al **respectivo Anexo**. Así por ejemplo, el cien por ciento equivaldrá a cien mil votos, el doce coma ochocientos treinta y cuatro por ciento a doce mil

ochocientos treinta y cuatro por ciento a doce mil ochocientos treinta y cuatro votos y el seis coma treinta y seis por ciento a seis mil trescientos sesenta votos; d) Los acuerdos legalmente adoptados serán obligatorios para todos, aún para aquellos propietarios que, por cualquier motivo, no hubieren asistido a la reunión; e) A las sesiones de las Asambleas es en las que se adopten acuerdos en relación a las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete de la cláusula anterior, deberá asistir un notario, quien 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.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: En las Asambleas Ordinarias o Extraordinarias de Copropietarios podrán participar los interesados, sea personalmente o por medio de delegados o apoderados debidamente acreditados ante el Administrador o ante el Comité de Administración. El Administrador no podrá, en caso alguno, representar a ninguno de los interesados en la Asamblea. Será deber de cada copropietario asistir a las Asambleas, ya sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado para este efecto, se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario y ocupante a quien hubiera entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido, representación que operará en caso de inasistencia, tanto del propietario como del apoderado que hubiera designado. **VIGÉSIMO OCTAVO: COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN:** La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión designará un Comité de Administración de entre sus miembros, compuesto a lo menos de cinco miembros titulares, la Asamblea deberá elegir al menos dos representantes por cada Torre. Cada uno de sus miembros designará a su suplente por escrito y durará en sus funciones tres años o el período que fije la Asamblea, que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de que pueda 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 aquellas personas establecidas en el artículo veintiuno de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Si correspondiere cada Administrador Sectorial integrará el Comité de Administración, donde podrán ejercer sólo su derecho a voz para exponer lo pertinente a sus respectivas Torres. Los Miembros del Comité de Administración ejercerán sus funciones ad-honorem a menos que la Asamblea de Copropietarios acuerde otorgar una remuneración por estas funciones. Para sesionar se requiere un quórum de tres de sus miembros y los acuerdos deberán ser tomados a lo menos con el voto conforme del sesenta por ciento de los asistentes. Los acuerdos adoptados en la forma señalada precedentemente



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 OF. 326
SANTIAGO DE CHILE



precedentemente tendrán el mismo valor de los acuerdos adoptados por la Asamblea de Copropietarios, siempre que no sean contrarios a éstos. **VIGÉSIMO NOVENO:** Corresponde al Comité de Administración la representación de la Asamblea de Copropietarios con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea Extraordinaria y el control de la administración y vigilancia del condominio, así como las demás atribuciones que le confiere el presente Reglamento y en especial: a) Convocar a Asamblea de Copropietarios cuando así lo estime conveniente, especialmente en el caso de faltar el Administrador por remoción, renuncia, enfermedad y otra causa, en cuyo caso deberá proceder a la citación de la Asamblea a la brevedad posible y designar un Administrador interino, adoptando en todo caso el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de los actos urgentes de administración; b) Dictar las normas de administración que estime convenientes y que se mantendrán vigentes mientras la Asamblea no las modifique, sin perjuicio de las facultades del Administrador; c) Fijar la remuneración del Administrador y encomendarle trabajos o gestiones especiales, estipulando en cada caso su remuneración; d) Representar judicial y extrajudicialmente a los copropietarios del condominio en causas concernientes a su administración y conservación, sea que se promueva con cualquiera de ellos o con terceros, sin perjuicio de la representación que la ley y este reglamento otorgan al Administrador; e) Contratar con terceros los estudios, informes o asesorías que estime conveniente para la mejor marcha administrativa del condominio y necesaria para resolver alguna materia específica; f) Resolver administrativamente las contiendas entre comuneros que digan relación con el condominio o con su administración y entre éstos; g) Arbitrar y dirimir en forma definitiva sobre la procedencia o monto de las cuotas de gastos comunes, en caso de ser objetados o respecto de las materias sobre las cuales el Administrador desee un pronunciamiento expreso; h) El Comité de Administración podrá también imponer las multas que se encuentran contempladas en el presente reglamento a quienes infrinjan las obligaciones contempladas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y en este instrumento dentro de los márgenes aprobados por la Asamblea de Copropietarios, facultad que puede delegarse al Administrador i) Será obligación del Comité de Administración en coordinación con el Administrador y las sub administraciones sectoriales, la confección de un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. Este plan deberá establecer la programación de al menos dos ejercicios de evacuación al año, sin perjuicio de otros que pudiera fijar la Administración o Subadministración Sectorial, teniendo carácter de obligatorio. **TRIGÉSIMO:** El Administrador o el Comité

de Administración a petición de cualquier propietario o del Administrador, podrá aplicar al infractor de las normas señaladas en este Reglamento de Copropiedad, o de las obligaciones y limitaciones impuestas en este instrumento y en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, **multas de una a cincuenta Unidades de Fomento** y podrá repetir estas medidas reajustadas en un cincuenta por ciento cada mes, hasta que cese la infracción. Todo lo cual se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Este monto podrá ser modificado por la Asamblea de Copropietarios. **TRIGÉSIMO PRIMERO**: Serán de cargo exclusivo de los respectivos propietarios las reparaciones y mantenciones de sus respectivos inmuebles, de sus murallas, vigas y de los muros exteriores en las partes que dan al interior, suelos, instalaciones, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de sus respectivas oficinas o locales y de las instalaciones eléctrica, de agua, alcantarillado y climatización y otras que pudieren instalarse en el futuro cumpliendo con las exigencias pertinentes, hasta los empalmes de entrada y salida, teniendo un plazo no mayor de cinco días para solucionar las reparaciones que por su naturaleza afecten el uso de los servicios o la seguridad, existencia, salubridad y control de los otros copropietarios. En caso de que no se repare en el plazo indicado, el Administrador o Sectorial, tendrá derecho a revisarlas y hacerlas reparar, con cargo al propietario de la oficina, local, estacionamiento, espacio de uso y goce exclusivo o bodega que ocasionó el daño. Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el sólo efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales, entre los respectivos vecinos. **TRIGÉSIMO SEGUNDO: NORMAS DE SEGURIDAD**: Se prohíbe expresamente a copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título realizar cualquier acto que ponga en peligro la seguridad del condominio, de sus ocupantes y del público. Asimismo, se observaran las siguientes normas de seguridad: **Uno**) Queda prohibido almacenar y mantener sustancias inflamables, explosivas o tóxicas, salvo las excepciones contempladas en este mismo Reglamento; **Dos**) No se podrá usar estufas de cualquier tipo, cocinas que no sean eléctricas, anafes y calefactores a gas, salvo las excepciones contempladas en este mismo Reglamento; **Tres**) Queda prohibido cerrar o impedir la libre circulación en los pasillos, accesos y escapes, como también a los mecanismos e instalaciones de seguridad como extintores, alarmas, red seca o húmeda, etcétera; **Cuatro**) Además de los extinguidores de incendio que los Administradores están obligados a mantener en todos los pisos, deberán instalar un plano del piso y del condominio, con indicación clara de sus vías de escape y de todos los elementos de emergencia; **Cinco**) El Administrador deberá mantener en óptimo funcionamiento las salidas de emergencia, alarmas, detectores de humo si los hubiera, red seca o húmeda, mangueras, pistones, intercomunicadores,



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



escaleras, iluminación de emergencia, alimentación de agua, presurización de escaleras y sistemas de inyección y extracción de aire, controlando por lo menos cada tres meses su adecuado funcionamiento;

Seis) El Administrador y el Sectorial deberá instruir al personal del condominio, capacitándolos para actuar eficientemente ante cualquier emergencia; **Siete)** Deberán impartirse instrucciones a los copropietarios y ocupantes del condominio para la evacuación ordenada y rápida ante cualquier emergencia importante debiendo efectuar simulacros de evacuación, en las oportunidades que determine la Comité de Administración a proposición del Administrador, además cada piso de cada torre debe tener sus propios equipos de emergencia y estos siempre deben encontrarse en óptimas condiciones; **Ocho)** El Comité de Administración y el Administrador así como los Comité de Administración Sectorial y el Administrador Sectorial deberán cumplir fielmente con todas las exigencias con respecto a seguridad que establece el Título III de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y fiscalizar celosamente el cumplimiento de las normas de seguridad para lo cual tendrán amplias facultades incluso podrán contratar la asesoría de un experto en seguridad. **TRIGÉSIMO TERCERO: FONDO DE RESERVA:** Se formará un "Fondo Común de Reserva" cuyo objeto será atender la reparación de los bienes comunes, a las certificaciones periódicas, expensas o gastos comunes urgentes o imprevistos. Su monto será determinado anualmente por la respectiva Asamblea de Copropietarios y no podrá ser inferior a **tres mil unidades de fomento** o el valor equivalente a éstas, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor o si ésta dejare de determinarse en la forma en que actualmente se hace, según la liquidación que al efecto practique el Administrador. Si la Asamblea no adoptare el acuerdo respectivo, el monto de este Fondo común de Reserva será precisamente el mínimo antes indicado. Este fondo se formará mediante el cobro a cada copropietario, de un cuatro por ciento extra, por sobre su contribución a los gastos comunes de cada mes determinada conforme a lo dispuesto por la CLÁUSULA OCTAVA y el ANEXO A del presente Reglamento, y se incrementará con los excedentes de cualquier origen que se produzca en la recaudación y liquidación de gastos comunes y con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios. Este porcentaje destinado a la formación del mencionado Fondo común de Reserva, se cobrará a partir del duodécimo mes contado desde la recepción definitiva de la última etapa del proyecto hasta enterar las mencionadas **tres mil Unidades de Fomento**. Cuando la Asamblea de Copropietarios acuerde el aumento de este fondo, la diferencia se cobrará de la misma manera, esto es con el incremento de un cuatro por ciento de los gastos comunes, hasta completar la diferencia. El Administrador sólo podrá hacer

giros con cargo a este fondo de acuerdo con el Comité de Administración respectivo. **TRIGÉSIMO CUARTO: FONDO ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN:** Se formará por una sola vez, un “Fondo Especial de Administración” o de “puesta en marcha”, con los aportes que efectúen los primeros adquirentes de oficinas, locales, estacionamientos, bodegas y derechos de uso y goce, cuyo monto será de **dos mil quinientas Unidades de Fomento**, fondo que se regulará en las normas transitorias del presente Reglamento. **TRIGÉSIMO QUINTO: FONDO DE GARANTÍA:** El Comité de Administración podrá acordar la formación de aportes u otros fondos, tales como, un “Fondo de Garantía” que se forme mediante el aporte de cada uno de los copropietarios por un monto no inferior a lo que a cada uno de ellos corresponda pagar por los gastos comunes mensuales, según lo determine el Administrador con acuerdo del Comité de Administración, debiendo, implementarse este aporte cada vez que baje del mínimo que al efecto se determine. El Administrador sólo podrá girar con cargo a este fondo de garantía hasta el monto de las obligaciones morosas o insolutas que correspondan al copropietario respectivo, en virtud de lo establecido en el presente Reglamento de Copropiedad. La garantía constituida por el copropietario sólo accederá a las obligaciones personales del mismo en relación con la Comunidad. Por ello, cuando un copropietario transfiera el dominio de su propiedad, a cualquier título, le será devuelta su garantía o saldo si lo hubiere, reajustado, sin intereses, debiendo ser reemplazado, el monto mínimo determinado para este fondo por el nuevo propietario, siendo de cargo de éste último el pago de cualquier suma que su antecesor en el dominio adeudare por concepto de gastos comunes. Para la formación de este fondo el Administrador recargará los gastos comunes, en la proporción que fije el Comité de Administración, desde la adquisición del inmueble por el copropietario, hasta hacer entero pago del aporte determinado y por los montos que en cada caso acuerde y cuyo destino sólo podrá cambiarse por acuerdo de ella misma. **TRIGÉSIMO SEXTO:** Será obligación del Administrador velar por la formación y mantención de los fondos de que trata este Reglamento. A este efecto, deberá efectuar su adecuada inversión, de forma que no pierda su valor adquisitivo, devenguen intereses y estén disponibles para ser aplicados a los fines para que se constituyan. Con tal objeto, el Administrador queda expresamente facultado para depositar en las condiciones que determine el Comité de Administración, dineros de bancos, instituciones financieras, fondos mutuos y cualquier otra institución autorizada legalmente para operar en el mercado de capitales, debiendo dar cuenta de ello al Comité de Administración y a la Asamblea de Copropietarios en su cuenta anual. Para efectuar retiros de fondos deberá actuar en conjunto con un miembro del Comité de Administración o podrán hacerlo dos de sus miembros, conjuntamente, salvo mandato



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



expreso al Administrador. **TRIGÉSIMO SÉPTIMO:** Todos los aportes que los copropietarios deban pagar para la formación y mantención de los fondos de que trata este título, se considerarán gastos comunes para todos los efectos legales y tributarios y en especial, para su reajustabilidad, intereses y cobranza.

TRIGÉSIMO OCTAVO: DESTRUCCIÓN DEL CONDOMINIO: Mientras exista el condominio ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. Si el condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes con arreglo al derecho común. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios deberán concurrir a su reparación, con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tengan. La Asamblea de Copropietarios, en reunión extraordinaria citada al efecto por el Administrador, adoptará al acuerdo correspondiente, determinado el valor de la reparación y el monto de la contribución de cada copropietario. El Acta de la Asamblea reducida a escritura pública tendrá mérito ejecutivo para hacer exigible el pago de la contribución de cada copropietario y el Administrador estará obligado a cobrarla, bajo pena de responder de todo perjuicio. Igualmente, el o los infractores serán responsables de los perjuicios que causan a la Comunidad o a los restantes copropietarios, con motivo de su incumplimiento. **TRIGÉSIMO NOVENO:**

Serán de competencia de los Juzgados de Policía Local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley número dieciocho mil doscientos ochenta y siete, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre estos y el Administrador, relativas a la administración del condominio, conforme a lo preceptuado en el artículo treinta y tres de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria. Sin perjuicio de lo anterior, estas materias podrán someterse a la resolución de un Juez árbitro mixto, según el artículo doscientos veintitrés del Código Orgánico de Tribunales. El árbitro deberá ser designado por la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento, siempre que no esté conociendo causas pendientes. **CUADRAGÉSIMO: MODIFICACIÓN DEL**

REGLAMENTO: El presente Reglamento sólo podrá modificarse por acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria conforme lo establece el artículo diecisiete y diecinueve inciso tercero de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y cualquier eventual modificación producirá efecto una vez que se reduzca a escritura pública y se inscriba en el Registro de Hipotecas y Gravámenes respectivo y se anote al margen de la inscripción a que dé lugar este Reglamento, lo anterior sin perjuicio de la facultad de modificarlo que tiene la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** de acuerdo a lo establecido en el artículo Cuarto transitorio del presente Reglamento **CUADRAGÉSIMO PRIMERO:** Para los efectos que los profesionales



que los profesionales o empresas encargadas de otorgar determinadas autorizaciones, designados por este Reglamento, puedan otorgarlas, deberán ser citados por la Administración mediante carta certificada. El profesional tendrá un plazo de diez días corridos, desde la recepción de dicha comunicación, para manifestar su disponibilidad y tendrá diez días más para evacuar el informe correspondiente. Si nada dijere dentro de dichos plazos, se entenderá que está ausente o se encuentra impedido. El Comité de Administración deberá nombrar en su reemplazo, a una empresa o profesional idóneo en los casos de ausencia o impedimento de los designados en este Reglamento.

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Para efectos de facilitar la convivencia de los copropietarios y facilitar la organización de los propietarios de una misma torre este Reglamento establece la posibilidad que se generen dos subadministraciones, una por cada torre, de acuerdo a lo indicado en el plano adjunto, lámina cero uno, que se protocoliza conjuntamente con este instrumento y se entiende formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos legales. Las unidades que conforman cada subadministración son las indicadas en el mismo plano, el resto de las unidades del condominio se sujetará a la Administración Central. Todas las etapas del condominio deberán estar recibidas municipalmente para conformar y originar las subadministraciones, para ello bastará que los propietarios de las unidades que conforman una cualquiera de las torres se reúnan en Asamblea, y que el setenta y cinco por ciento de los derechos de dominio que conforman el subsector aprueben el inicio de la subadministración. El cobro de gastos comunes sectoriales a cargo de cada subadministración comenzará su implementación a contar del mes subsiguiente de la aprobación de la Asamblea Sectorial. Esta aprobación deberá constar en Acta de Asamblea Sectorial levantada al efecto con presencia de un notario público que deberá asistir a ella y dará cuenta de la determinación del subsector. La resolución de esta asamblea no podrá ser impugnada por los propietarios de la otra torre los cuales quedarán inmediatamente obligados a llevar su propia subadministración. La subadministración de un subsector sólo podrá ser resuelta por el mismo subsector con el acuerdo del otro subsector, o por una Asamblea de Copropietarios reunida para tal efecto citada por el Administrador o el Comité de Administración de una cualquiera de las torres. El Administrador podrá ejercer también el cargo de subadministrador sectorial de una o ambas torres simultáneamente. Se deja establecido que la facultad de los propietarios de cada torre de aprobar su subadministración NO se considerará en ningún caso como una intervención que deba ser autorizada por la Asamblea de Copropietarios, toda vez que se encuentra autorizada y aprobada por este Reglamento, **CUADRAGÉSIMO TERCERO:** **SUBADMINISTRACIONES**



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



SECTORIALES: Como fuera mencionado en la cláusula anterior dentro del Condominio "EDIFICIOS ALTO EL PLOMO", podrán existir dos Subadministraciones, también denominadas "Administraciones Sectoriales"; una estará a cargo de la TORRE SUR y la otra de la TORRE NORTE, tal como se grafica en el plano adjunto, lámina cero uno, de conformidad a lo exigido por el artículo veinticinco de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y el artículo treinta del Reglamento de la misma ley. Los subterráneos, parte del primer piso así como el resto de las áreas comunes del condominio serán administrados directamente por el Administrador Central. Los Administradores Sectoriales serán designados por las Asambleas de Copropietarios de cada Torre y tendrán a su cargo la administración de los bienes comunes de uso y goce exclusivo de cada Torre, de conformidad con lo señalado en la cláusula SÉPTIMA letra C) de este mismo Reglamento. El Administrador Central también podrá ser designado Administrador Sectorial de una o ambas Torres, si así lo estimaren conveniente los copropietarios de ellas reunidos en Asamblea Sectorial. Estos Administradores Sectoriales actuarán de forma independiente al Administrador Central y sólo rendirán cuenta de su labor al Comité de Administración Sectorial y a la Asamblea Sectorial de Copropietarios; tendrán competencias administrativas sólo en su respectiva Torre, donde podrán ejercer todas las funciones que les encomiende el respectivo Comité Sectorial de Administración. No obstante lo anterior, los Administradores Sectoriales deberán actuar coordinados con el Administrador Central y se relacionarán a través de él con el Comité de Administración Central. Cada Administrador Sectorial integrará también el Comité Central de Administración, con derecho a voz para exponer los tópicos que estime necesario respecto a la administración de su Torre. Para efectos financieros, los Administradores Sectoriales deberán elaborar y presentar presupuestos por mes anticipado al Administrador Central, de manera tal que él pueda proporcionarles a tiempo los fondos que necesiten para llevar a cabo su administración. Los Administradores Sectoriales no tendrán la representación judicial o extrajudicial de los copropietarios, en razón de que ésta la tiene el Administrador Central. En caso de vacancia en el cargo de Administrador Sectorial y en subsidio por el Administrador General hasta la fecha en que se realice la próxima Asamblea Sectorial de Copropietarios, en la cual deberá nombrarse un nuevo Administrador Sectorial, o bien solicitar a la otra torre el término de las subadministraciones sectoriales

CUADRAGÉSIMO CUARTO: ASAMBLEAS SECTORIALES DE COPROPIETARIOS: Tendrán derecho a voz y voto en estas asambleas todos los copropietarios de unidades o bienes de dominio exclusivo de la respectiva Torre individualizados en el plano adjunto, lámina cero uno, quienes podrán actuar personalmente o representados, de la misma forma que en las Asambleas Generales. Deberá asistir



también con derecho a voz el Administrador Central, como encargado de coordinar la Administración Central con la sectorial; y podrán asistir como veedores los miembros del Comité Central de Administración, quienes también tendrán derecho a voz para hacer presente objeciones frente a acuerdos de la Asamblea que a su juicio excedan el ámbito de competencia de la Asamblea Sectorial, por incidir en materias de competencia de la Asamblea General. Sus acuerdos serán oponibles a todos los copropietarios del sector y ocupantes o usuarios a cualquier título. La aprobación de presupuestos anuales sectoriales; la aprobación, modificación o reemplazo de las normas de Sub Administración o de uso interno y todos los demás asuntos relativos a la administración de los bienes comunes de uso y goce exclusivo de cada Torre y todas las materias de interés exclusivo o preponderante para un solo sector de cada Torre, serán tratados en Asamblea Sectorial de Copropietarios. Se exceptúa de lo anterior, la reforma del presente reglamento y sus Anexos, que será siempre de competencia exclusiva de la Asamblea General de Copropietarios del condominio, sin perjuicio de lo anterior las Asambleas Sectoriales podrán dictar reglamentos para su cumplimiento por parte de los copropietarios o usuarios de su respectiva Torre. También se exceptúa de lo anterior, la creación de derechos u obligaciones que puedan estar en contraposición con los acordados en las Asambleas Generales. Existirán Asambleas Sectoriales Ordinarias anuales, que tendrán lugar dentro de los treinta días siguientes a la Asamblea General de Copropietarios de carácter ordinario. Esta Asamblea tendrá por objeto principal examinar la cuenta del Administrador Sectorial, respecto de los últimos doce meses y la aprobación del presupuesto sectorial anual. En ella podrá además tratarse cualquier otro asunto de interés exclusivo o preponderante para los sectores de cada Torre, adoptándose los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones sectoriales extraordinarias. También habrá Asambleas Sectoriales Extraordinarias, a petición del Comité de Administración Sectorial o de un número de copropietarios de la respectiva Torre, que reúna al menos el quince por ciento de los coeficientes sectoriales respectivos. Será materia exclusiva de la Asamblea Sectorial Extraordinaria la discusión y aprobación de gastos o inversiones sectoriales extraordinarios que excedan en un período de doce meses, el equivalente a tres cuotas de gastos comunes sectoriales ordinarios y también la aprobación, modificación o reemplazo de las normas de sub administración de uso interno de cada sector. Podrán tratarse en Asambleas Sectoriales Ordinarias o Extraordinarias, la designación, remoción o fijación de honorarios, según corresponda, de un representante en el Comité Central de Administración e impartir instrucciones especiales para su desempeño; la designación remoción, fijación de honorarios de un auditor para la administración



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



sectorial, e impartir instrucciones especiales para su desempeño; y la adopción de acuerdos relativos al manejo y destinación de un Fondo Común Especial de Reserva. Los quórums de asistencia a las Asambleas Sectoriales y de aprobación de las materias planteadas en ellas se regirán por señalado precedentemente respecto de las Asambleas Generales pero circunscrito a la Torre respectiva. Los copropietarios de cada torre reunidos en Asamblea Extraordinaria Sectorial podrán acordar mejoras, mantenciones o gastos que podrán pagar directamente al proveedor mediante el prorrateo del costo entre ellos. CUADRAGÉSIMO QUINTO: COMITÉS SECTORIALES DE ADMINISTRACIÓN: Cada Torre del condominio tendrá un Comité Sectorial de Administración, formado por tres miembros designados por la Asamblea Sectorial de Copropietarios respectiva, quienes designarán a su propio presidente y serán los representantes de la Asamblea Sectorial ante el Administrador Central en lo relativo a la administración del condominio; y también los encargados del control y fiscalización del Administrador Sectorial en todo lo concerniente a sus competencias. Cada comité estará facultado para adoptar válidamente acuerdos relativos a la designación, remoción, fijación de honorarios de un auditor para la administración sectorial e impartir instrucciones especiales para su desempeño; la adopción de acuerdos relativos al manejo y destinación de un Fondo Común Especial de Reserva Sectorial y la discusión y adopción de acuerdos respecto de toda otra materia de interés sectorial que no sea de competencia de la Asamblea General de Copropietarios, siempre que ésta no establezca lo contrario o ejercite directamente estas funciones. Tendrán a su cargo también la dictación de un Reglamento Interno de la respectiva Torre, si no lo hubiere. Los Miembros del Comité Sectorial de Administración ejercerán sus funciones ad-honorem a menos que la Asamblea Sectorial de Copropietarios acuerde otorgar una remuneración por estas funciones. Para sesionar se requiere un quórum de dos de sus miembros y los acuerdos deberán ser tomados a lo menos con el voto conforme de dos integrantes. Los acuerdos adoptados en la forma señalada precedentemente tendrán el mismo valor de los acuerdos adoptados por la Asamblea General de Copropietarios, siempre que no sean contrarios a éstos. Si el Comité Sectorial estimare que un acuerdo adoptado pudiere afectar los intereses de los copropietarios de la otra Torre o de la comunidad en general deberá informar por escrito tal circunstancia al Presidente del Comité Central de Administración, quien deberá discutirlo con el resto del Comité Central de Administración. Si el Comité estima que efectivamente se afectan los intereses de los copropietarios de la otra Torre o de la comunidad, podrá dejar sin efecto el citado acuerdo. El comité sectorial podrá apelar de la decisión del Comité

Central de Administración sólo frente a la Asamblea General de Copropietarios, reunida para tal efecto. **CUADRAGÉSIMO SEXTO: DOMICILIO:** Para todos los efectos derivados del presente Reglamento se reputará que los propietarios tienen domicilio en el lugar que hayan designado en la oficina de administración y en su defecto en cada una de las respectivas oficinas o locales, en cualquiera de las cuales podrá notificárseles válidamente los asuntos que procedan, aun cuando el interesado se encuentre ausente o lo tenga arrendado o cedido en otra forma a terceros. **CUADRAGESIMO SEPTIMO:** Toda referencia o derecho cuyo titular sea CONSTRUCTORA NLC S.A., podrá ser ejercida por la cesionaria o aquella persona natural o jurídica que sus derechos represente. **ARTÍCULOS TRANSITORIOS: PRIMERO TRANSITORIO:** El primer administrador del CONDOMINIO será designado mediante escritura pública, por Constructora N.L.C. S.A. o el Comité de Administración, el que durará en sus funciones mientras dicha sociedad o la asamblea no le designe reemplazante. Si al vencimiento de un período, no se procediere a nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. El Administrador podrá ser removido en cualquier momento de acuerdo a lo señalado en la cláusula DÉCIMO OCTAVA del presente Reglamento. El Administrador designado convocará a la mayor brevedad a una Asamblea de Copropietarios, con el fin de tratar materias necesarias para el buen funcionamiento del condominio, una vez que se haya enajenado el setenta y cinco por ciento de las unidades del condominio, esto es, de las tres etapas. **SEGUNDO TRANSITORIO:** La sociedad CONSTRUCTORA NLC S.A., en este acto y en forma provisional hasta la celebración de la Primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios, designa a las siguientes personas para que formen el primer Comité de Administración del Condominio: Miembros Titulares: Uno) Don RICARDO BACHELET ARTIGUES; Dos) Don FELIPE DONOSO GARCIA-HUIDOBRO; Tres) Don JOSE MANUEL POBLETE JARA; Cuatro) Don FERNANDO ELGUETA GALMEZ y, Cinco) Don MOISÉS FIGUEROA BENAVIDES. El Presidente del Comité será don FELIPE DONOSO GARCIA-HUIDOBRO. El Comité de Administración está facultado para funcionar y tomar válidamente acuerdos con la concurrencia de sólo TRES de sus miembros. **TERCERO TRANSITORIO:** Se formará por una sola vez un "Fondo Especial de Administración", mencionado en las cláusulas precedentes, con los aportes que efectúen los primeros



PEDRO AYLWIN VALENZUELA
NOTARIO PUBLICO INTERINO
21ª NOTARIA DE SANTIAGO
AHUMADA 312 Of. 326
SANTIAGO DE CHILE



adquirentes de oficinas, locales, estacionamientos, bodegas y derechos de uso y goce y cuyo monto será de **dos mil quinientos Unidades de Fomento**, aportados a prorrata de su obligación a la concurrencia en los gastos comunes de acuerdo a lo que se indica en el **ANEXO A**. Este fondo será usado por el Administrador para pagar los gastos comunes relativos al funcionamiento del condominio, incluyendo las expensas especiales que se puedan producir. Este fondo se cobrará y pagará al momento de suscribir el contrato de compraventa de cada unidad y en su defecto, conjuntamente con la primera cuota de gastos comunes que corresponda. **CUARTO TRANSITORIO:** La sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** queda investida desde ya con mandato suficiente y facultada expresamente y en forma irrevocable para ampliar, aclarar, rectificar, modificar o complementar el presente Reglamento de Copropiedad y para precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los adquirentes de los locales, oficinas bodegas y estacionamientos del condominio. Igualmente queda facultada en forma irrevocable para requerir y firmar en los respectivos Registros del Conservador de Bienes Raíces competente las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan respecto de la ampliación o complementación de este reglamento, pudiendo delegar esta facultad en el portador de copia autorizada de la escritura pública que al efecto se otorgue. El plazo para ejercer esta facultad será de ciento veinte días contados desde la Recepción Final de la última etapa, otorgada por la Dirección de Obras correspondiente. **QUINTO TRANSITORIO:** Las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces que afecten a todo el inmueble, mientras no existan roles separados por las diversas oficinas, locales, estacionamientos o bodegas, serán pagadas por el Administrador con cargo a todos los propietarios, a prorrata de los porcentajes determinados en la columna denominada "**Participación en los Gastos Comunes**" del **ANEXO A** debiendo cobrarse la parte correspondiente a cada propietario en el mes anterior al de su pago. Para todos los efectos legales, la sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir la inscripción del presente Reglamento de Copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago y a subinscribirlo en los registros correspondientes. **SEXTO TRANSITORIO:** La sociedad **CONSTRUCTORA NLC S.A.** o su cesionaria tal como se ha reconocido en las cláusulas anteriores tiene el

cláusulas anteriores tiene el derecho y la facultad autónoma e independiente de celebrar los actos o contratos que estime convenientes y recaigan sobre las etapas no enajenadas y también para poder constituir gravámenes sobre el resto del terreno y solicitar modificaciones a los permisos de edificación. No obstante lo anterior en caso que se estimare que necesita un mandato para cualquier acto o contrato en virtud del presente Reglamento se encuentra especial e irrevocablemente facultada para ejecutar los actos y contratos que sea menester a nombre de los copropietarios y de requerir y solicitar a las autoridades correspondientes la modificación de los planos y permisos de construcción de las futuras etapas pendientes, o solicitar permisos adicionales, complementarios o modificatorios de los mismos, pudiendo incluso incorporar nuevos terrenos colindantes al proyecto. Quedando desde ya irrevocablemente facultada para actuar en representación de la comunidad de copropietarios, en su caso, suscribiendo instrumentos públicos o privados para materializar los traspasos, cesiones de terreno o servidumbres pasivas que le sean exigidos por la autoridad respectiva, con ocasión de la construcción de todas y cada una de las etapas del proyecto, hasta la recepción definitiva de cada una de estas etapas. De la misma forma queda facultada para formular, otorgar o suscribir escrituras constitutivas, complementarias, modificatorias o rectificatorias del presente Reglamento de Copropiedad, para reemplazar o modificar cuadros de porcentajes mencionados o incluidos en dicho Reglamento, para mantener el equilibrio y equidad entre los comuneros respecto de la proporcionalidad de sus obligaciones, aún agravando los gravámenes actuales. Todas estas facultades se entenderán otorgadas hasta el plazo que vence ciento veinte días después de otorgada la Recepción Municipal de la última etapa del proyecto. **SÉPTIMO TRANSITORIO:** **PODER:** la sociedad compareciente confiere poder especial a don RICARDO DE LA MAZA MICHELSON-BOSCHANER o a don RODOLFO CORREA URIBE, para que cualquiera de ellos pueda aclarar, rectificar o complementar los puntos oscuros o dudosos, salvar las omisiones y rectificar los errores de copia, de referencia o de cálculos numéricos que aparezcan de manifiesto en la misma escritura. LA PERSONERÍA de los representantes de la sociedad CONSTRUCTORA NLC S.A. consta en escritura pública de fecha trece de agosto del año dos mil diez, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Perry Pefaur, que no se inserta por ser conocida de los comparecientes y del Notario que autoriza. En comprobante

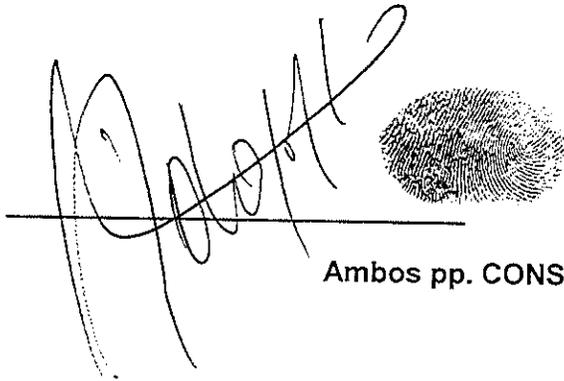
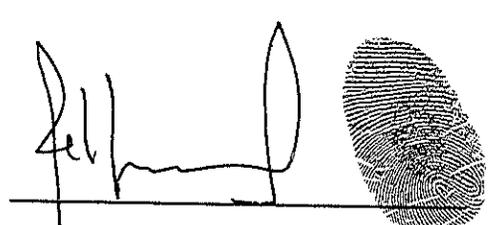


PEDRO AYLWIN VALENZUELA
 NOTARIO PUBLICO INTERINO
 21ª NOTARIA DE SANTIAGO
 AHUMADA 312 Of. 326
 SANTIAGO DE CHILE



y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes con el Notario que autoriza. Se da copia.

La presente escritura se encuentra anotada en el Libro de Repertorio bajo el número citado.- DOY FE.-

Ambos pp. CONSTRUCTORA NLC S.A.




CONFORME CON SU ORIGINAL
 ESTA COPIA

SANTIAGO, 27 FEB 2014




FOJA INUTILIZADA

