CBRS
Conservador de Bienes Raíces
de Santiago

Morandé 440 Teléfono: 390 0800 www.conservador.cl
Santiago Fax: 695 3807 info@conservador.cl

Certificación de Inscripción de Escritura Pública

El Conservador de Bienes Raíces de Santiago que suscribe, certifica que la escritura pública otorgada en la Notaría de Hernán Cuadra Gazmuri con fecha 15-12-2014, repertorio número 32553, fue presentada para inscripción a este Conservador, anotándose en el libro repertorio bajo el número 135692 del año 2014.

Asimismo, certifica que en relación a la señalada escritura se practicó la siguiente inscripción:

Registro de Hipotecas y Gravámenes	**Derechos**
Fojas 57.733 número 66.507 del año 2014	$ 4.800
La inscripción fue practicada con fecha 23 de diciembre de 2014.	

Copia de Inscripciones	**Derechos**
Copia de la inscripcion solicitada se adjunta a la presente, certificando el Conservador de Bienes Raíces que está conforme con su original.	$ 2.600

Santiago, 23 de diciembre de 2014.

MARIO SAQUEL OLIVARI CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES SUPLENTE SANTIAGO - CHILE

Carátula 9218353
cvallejos

Código de Verificación: CTR5458A0016

NV

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Rep: 135692

C: 9218353

B: 1525341

F: 7277544

EUROCORP S.A., RUT: 76.001.653-5, representada por don Alejandro Ruiz Bornscheuer, empresario, ambos de este domicilio, es dueña del Lote veinticuatro guión A, proveniente de la fusión de las propiedades ubicadas en calle Flor de Azucenas números ciento tres y ciento trece, que correspondían a los lotes número veintidós A, veintidós B y veinticuatro, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, **que deslinda:** NORTE, en cincuenta y cuatro metros coma cuarenta y seis centímetros con lote número veintiséis, tramo D guión E; SUR, en cincuenta y cuatro metros coma cincuenta y seis centímetros con sitio numero veinte, tramo A guión G; ORIENTE, en cuarenta coma veinte metros con Chacra El Rosario, hoy varios propietarios, tramo E guión G; PONIENTE, en cuarenta coma veinte metros con calle Flor de Azucena, tramo D guión A.- En el referido inmueble se ha construido un edificio de oficinas denominado "Edificio Flor de Azucenas", con acceso principal por calle Flor de Azucenas número ciento once, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, que consta de departamentos, bodegas y estacionamientos, cuyos adquirentes se regirán por el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria en conformidad a la Ley Número diecinueve mil quinientos treinta y siete, estipulado en las cláusulas de la escritura con la que se practica esta inscripción.- El título de dominio está a **FOJAS 66393 NUMERO 100542 del año 2011, y a FOJAS**

67507 NUMERO 102252 del año 2011.- Lo expuesto consta en la escritura pública otorgada en la Primera Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, el quince de diciembre del año dos mil catorce, Repertorio Número 32.553.- Requirió: VFCC.- Santiago, veintitrés de diciembre del año dos mil catorce.- EDMUNDO ROJAS G.

Fin del Texto

NOTARIA
CUADRA
GAZMURI

LG. REPERTORIO Nº 32553/2014

OT. Nº 153702

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"EDIFICIO FLOR DE AZUCENAS"

EUROCORP S.A.

EN SANTIAGO DE CHILE, a quince de Diciembre de dos mil catorce, ante mí, **HERNAN CUADRA GAZMURI**, Abogado, Notario Público Titular de la Primera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos mil ciento sesenta, oficinas ciento uno y ciento dos, Santiago, comparecen: **Alejandro Ruiz Bornscheuer**, chileno, empresario, casado, cédula de identidad número nueve millones seiscientos sesenta y dos mil cuatrocientos ochenta y cuatro guión cero, en representación, según se acreditará, de **EUROCORP S.A.**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario setenta y seis millones un mil seiscientos cincuenta y tres guión cinco, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida El Bosque Norte cero ciento setenta y siete oficina mil doscientos dos, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula antes citada y expone: **PRIMERO**: **Descripción Del Proyecto. Uno.- Inmuebles**. **Eurocorp S.A.** es dueña de las siguientes propiedades: **I)** Propiedad ubicada en calle Flor de Azucenas número ciento tres, que corresponde a los lotes veintidós A y veintidós B del plano de subdivisión del lote veintidós, de la Porción Oriente de la Parcela de Avenida Apoquindo número dos mil setecientos cincuenta, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, que deslinda: **a) Lote veintidós A: Norte:** en treinta y nueve metros setenta centímetros con sitio veinticuatro; **Sur:** en treinta y nueve metros setenta centímetros con lote veintidós B de don Jorge Ricardo Bianchi Souter; **Oriente:**

dieciocho metros veinte centímetros con lote veintidós B de don Jorge Bianchi Souter; **Poniente:** dieciocho metros veinte centímetros con calle Azucenas. **b) Lote veintidós B: Norte:** en catorce metros ochenta y un centímetros con sitio número veinticuatro y en treinta y nueve metros setenta centímetros con resto de la propiedad de doña Adriana Souter; **Sur:** en cincuenta y cuatro metros cincuenta y seis centímetros con sitio número veinte; **Oriente:** en veintiún metros veinte centímetros con Chacra El Rosario; **Poniente:** en dieciocho metros veinte centímetros con resto de la propiedad que conserva doña Adriana Souter y en tres metros con calle Flor de Azucena. La adquirió por compraventa y tradición a don Fernando Morandi Barbano, según consta en escritura pública de fecha veintinueve de septiembre del año dos mil once, otorgada en la notaría de Santiago de don Patricio Zaldivar Mackenna, repertorio número quince mil ochocientos sesenta y tres. El título de dominio rola inscrito a nombre de Eurocorp S.A. a **fojas sesenta y siete mil quinientos siete número ciento dos mil doscientos cincuenta y dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil once**; y **II)** Propiedad ubicada en calle Flor de Azucena número ciento trece, que corresponde al sitio número veinticuatro del plano respectivo, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, que deslinda: **Norte:** en cincuenta y cuatro metros cuarenta y seis centímetros con lote número veintiséis; **Sur:** en cincuenta y cuatro metros cincuenta y un centímetros con lote número veintidós; **Oriente:** en diecinueve metros con Chacra El Rosario, hoy varios propietarios; **Poniente:** en diecinueve metros con calle Central, hoy Flor de Azucena. La adquirió por tradición y compraventa a doña María Inés Carod González, según consta en escritura pública de fecha veintinueve de septiembre del año dos mil once, otorgada en la notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna, repertorio número quince mil ochocientos sesenta y dos. El título de dominio rola inscrito a nombre de Eurocorp S.A. a **fojas sesenta y mil trescientos noventa y tres número cien mil**

153702
LG

quinientos cuarenta y dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil once. **Dos.- Antecedentes de la Fusión.** Conforme Resolución número veinte otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes con fecha doce de mayo de dos mil doce, se aprobó la fusión de las propiedades singularizadas precedentemente de dominio de Eurocorp S.A., dando origen a un lote denominado **Lote veinticuatro guión A,** de una superficie aproximada de dos mil ciento ochenta y nueve coma veinticuatro metros cuadrados, encerrado en el polígono A guión D guión E guión G guión A, lo anterior conforme al plano de fusión archivado con fecha veinticuatro de mayo del año dos mil doce, en los registros pertinentes de Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número cuarenta y siete mil trescientos treinta y cuatro. El lote veinticuatro guión A resultante de la fusión tiene conforme el plano antes citado los siguientes deslindes especiales: **NORTE,** en cincuenta y cuatro metros coma cuarenta y seis centímetros con lote número veintiséis, tramo D guión E; **SUR,** en cincuenta y cuatro metros coma cincuenta seis centímetros con sitio número veinte, tramo A guión G; **ORIENTE,** en cuarenta coma veinte metros con Chacra el Rosario hoy varios propietarios, tramo E guión G; **PONIENTE,** en cuarenta coma veinte metros con calle Flor de Azucena, tramo D guión A. **Tres.- Proyecto Inmobiliario.** En el inmueble indicado precedentemente, se encargó a la sociedad Euro Constructora S.A., mediante contrato de construcción a suma alzada, otorgado por instrumento privado de fecha once de marzo de dos mil trece, la construcción de un edificio de oficinas denominado **"EDIFICIO FLOR DE AZUCENAS",** en adelante el "Edificio" o el "Proyecto", con acceso principal por calle Flor de Azucenas número ciento once, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana. El Edificio cuenta con el Permiso de Edificación número sesenta y cinco de fecha siete de junio del año dos mil trece, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las

Condes, modificado por resolución número cuatrocientos dos, de fecha dieciséis de octubre del año dos mil catorce, otorgada por la misma Dirección de Obras Municipales y estará acogido a las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre copropiedad inmobiliaria y sus modificaciones. El "Edificio" contará con trece pisos de plantas libres destinadas al uso de oficinas, cuatro pisos subterráneos y ciento ochenta y dos estacionamientos. El Proyecto Arquitectónico se encuentra a cargo de los arquitectos don José I. Ramírez Van Dorp y don Plinio Tarsetti Quezada. Se deja constancia que las plantas libres de oficinas y estacionamientos se denominarán en adelante la "unidad" o las "unidades" **SEGUNDO**: **Reglamento de Copropiedad.** Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios o usuarios a cualquier título, sea de las plantas libres para uso de oficinas y los estacionamientos del "**Edificio Flor de Azucenas**"; y para establecer la forma y proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes; para reglamentar las relaciones entre los distintos propietarios y en general para proveer el buen régimen interno del "Edificio", en uso del derecho que le confiere el artículo veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, **EUROCORP S.A.**, por el presente acto viene en dictar el siguiente **Reglamento de Copropiedad**: **TITULO PRIMERO: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. ARTÍCULO PRIMERO**: **Denominación del Proyecto y Acceso Principal.** El Proyecto se denominará **"EDIFICIO FLOR DE AZUCENAS"**. Los propietarios y usuarios a cualquier título tendrán su acceso principal peatonal por calle Flor de Azucenas número ciento once, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana **ARTÍCULO SEGUNDO**: **Obligatoriedad del Reglamento y Normas Jurídicas Aplicables.** El presente Reglamento es obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera alguna de las "unidades" antes señaladas, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier título de las referidas "unidades". En todo caso, el

153702 (2)
LG

hecho de que algún dueño haya hecho recaer las obligaciones que aquí se le imponen, a terceras personas, no lo libera de manera alguna de su cumplimiento, especialmente en lo relativo a la conservación y mantención del "Edificio", y al pago de los gastos comunes y demás servicios y consumos. En consecuencia, las normas, derechos, obligaciones, restricciones y sanciones que impone el presente Reglamento a los copropietarios son extensivas, sin que sea necesario trámite alguno, a toda y cualquier persona que use y goce de la oficina o estacionamiento, a cualquier título y a sus dependientes, auxiliares y colaboradores. El copropietario será siempre responsable del cumplimiento de este Reglamento, incluso por quienes sean sus clientes, visitantes o personas que circulen hacia o desde la parte de su dominio exclusivo o concurran al "Edificio" por causas o motivos relacionados con el copropietario. En aquello que no estuviere acordado en el presente Reglamento, se aplicarán las normas establecidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y el Reglamento de dicha Ley, aprobado por decreto supremo número cuarenta y seis del año mil novecientos noventa y ocho, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualesquiera actos o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. **ARTÍCULO TERCERO: Descripción del "Edificio".** El "Edificio" tiene las siguientes características, según cada piso: **a) Piso cuarto subterráneo:** sala de bombas y estanque de agua potable y estanque de agua incendio; **b) piso subterráneo tercero:** sala de bombas y estacionamientos enajenables desde el número ciento diez al número ciento setenta y ocho.; **c) piso subterráneo segundo:** sala eléctrica y grupo electrógeno, estacionamientos enajenables desde el número cuarenta y cinco al número ciento nueve; **d) piso subterráneo primero:** oficina número once y estacionamientos enajenables desde el número tres al número cuarenta y cuatro; **e) piso primero:** área de jardines, sala de

basura, plaza, estacionamientos para bicicletas, tres estacionamientos de uso y goce y tres estacionamientos para buses; **f) piso segundo:** conserjería y administración; **g) pisos tercero y cuarto:** oficinas número treinta y uno y número cuarenta y uno; **h) pisos quinto al décimo primero:** oficinas número cincuenta y uno, número sesenta y uno, número setenta y uno, número ochenta y uno, número noventa y uno, número ciento uno, número ciento once; **i) pisos décimo segundo y décimo tercero:** oficina número ciento veintiuno en conjunto con la oficina número ciento treinta y uno y cubiertas verdes asignadas en uso y goce exclusivo a la oficina número ciento veintiuno en conjunto con la oficina número ciento treinta y uno. **ARTÍCULO CUARTO: Prohibiciones y Sanciones.** Cada copropietario y/o titular de los derechos de uso y goce deberá hacer uso de su "unidad" en forma ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá emplearlo en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes, ni provocar ruidos o algazaras en horas que se destinen al trabajo, las que serán definidas por la Administración, ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás copropietarios, o comprometer la ingeniería, arquitectura, iluminación, seguridad, belleza, solidez y salubridad del "Edificio". Tampoco podrá dar su "unidad" en arrendamiento, uso, goce o mera tenencia a personas de mala conducta. Iguales restricciones regirán para los arrendatarios y demás personas a quienes el propietario conceda el uso de la planta oficina o estacionamiento. En consecuencia, los usuarios, ocupantes, propietarios y arrendatarios de "unidades" del "Edificio", deberán hacer uso de sus "unidades" manteniendo una buena conducta y de acuerdo a las buenas costumbres y al orden público, y se abstendrán de incurrir en conductas reñidas con la moral. Los copropietarios se obligan a instalar y a mantener oficinas de calidad acorde con el "Edificio", en perfecto estado, exclusivamente destinadas a negocios de categoría. No se podrán destinar

153702 (2)
LG

las "unidades" en todo o en parte, a otros usos que no sean los que emanan de su propia naturaleza; esto es, las plantas de oficinas se destinarán exclusivamente para oficinas; los estacionamientos, exclusivamente para aparcar vehículos motorizados de tracción mecánica. Por lo tanto, **queda estrictamente prohibido: uno)** destinar las "unidades" al desarrollo de actividades tales como las de profesionales de la salud, compraventa de productos alimenticios o bienes corporales, call centers y cualquier actividad que disminuya la calidad y exclusividad del destino del "Edificio" a criterio de la Asamblea de Copropietarios. **Dos)** destinar las "unidades" al funcionamiento de talleres, fábricas, industrias, casa de pensión u hospedaje, hoteles, moteles, apart hotel, saunas, casas de masajes, discotecas, cantinas, centros de diversión, centros de apuestas, casinos, restaurantes, fuentes de soda, clubes o centros de baile, compraventa de comida preparada, peluquerías, clínicas de animales, fruterías, pescaderías, rotiserías, carnicerías, lavanderías, juegos, expendio de combustibles y, en general, cualquier otra actividad contraria a la calidad y características del "Edificio". **Tres)** Tener o mantener en las "unidades", aunque sea de forma transitoria, materias húmedas, infectas, malolientes, inflamables o explosivas y de cualquier naturaleza o condición que puedan dañar o molestar a los demás copropietarios u ocupantes del "Edificio"; igualmente se prohíbe el transporte o almacenaje de materiales peligrosos. **Cuatro)** Colocar bajadas de cables o antenas, de radio y televisión u otras en la fachada del "Edificio", que no hayan sido incluidas en el proyecto original o autorizadas por escrito por el Comité de Administración. Se entiende por fachada del "Edificio", el frontis muro cortina, ventana y cristales fijos, revestimientos, granitos, aluminios, puertas, las estructuras soportantes de los elementos anteriores, y en general toda parte del "Edificio" que enfrente los deslindes del terreno en que está construido. **Cinco)** Hacer variaciones de cualquier índole en la estructura del "Edificio". **Seis)** Realizar variaciones o alteraciones de

cualquier índole en la fachada del "Edificio". A título meramente ilustrativo, no se podrá: alterar, pintar o revestir el frontis; colocar rejas metálicas de ninguna especie, sea de enrollar o fijas, dentro o por fuera, permitiéndose solo el uso de las alarmas que no alteren el diseño y aspecto del frontis del "Edificio"; alterar la ubicación de las puertas de acceso a las plantas de oficinas; eliminar cristales, perforarlos, pintarlos, esmerilarlos o taparlos por fuera o por dentro, con cualquier material; colocar lonas o materiales plásticos en las fachadas o en los cristales, que no hayan sido incluidos en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes. No podrán alterarse las características de los vidrios ni ventanas en cuanto a su grado de reflexión, transparencia, color ni textura, ni colocar películas o films que cambien o alteren sus condiciones técnicas originales, debiendo cuidar que su reemplazo en caso de rotura, sea de una calidad idéntica al resto de los instalados. Solo se permite la instalación de cortinas en tonos blancos o grises. **Siete)** Instalar letreros o anuncios comerciales sin que medie la autorización previa del Comité de Administración. **Ocho)** Alterar la iluminación exterior e interior original del "Edificio". La potencia de iluminación para las oficinas deberá ser de ocho watts por metro cuadrado, cualquier otra consideración de potencia de iluminación se debe referir a la tabla nueve.seis.uno space by space del standard ANSI/ASHRAE/IESNA noventa.uno-dos mil siete. **Nueve)** Aumentar el número de artefactos sanitarios por sobre los que originalmente incluye cada "unidad", sin la autorización previa y por escrito del Comité de Administración. Se deja constancia que el WC no deberá superar un consumo de agua de dos coma seis litros por descarga o su equivalente en dos coma cero y cuatro coma cero litros en artefactos de doble descarga. La grifería de lavamanos no deberá superar un consumo de agua de un coma cuatro litros por minuto. La grifería de lavaplatos no deberá superar un consumo de agua de ocho coma tres litros por minuto. **Diez)** Alterar la capacidad de las instalaciones eléctricas, de agua o

alcantarillado que sirvan a cada piso o "unidad", sin perjuicio de las adecuaciones del sistema eléctrico dentro de dicho límite a las necesidades de cada copropietario. **Once)** Instalar caños o artefactos de climatización, aire acondicionado o incineración en las ventanas, que no estén incluidos en el proyecto específico del "Edificio". **Doce)** Ubicar, exhibir o instalar cualquier objeto o artefacto en los espacios comunes y/o hacia a la calle, salvo los que exija la seguridad del "Edificio". **Trece)** Desarrollar actividades que produzcan olores o ruidos molestos para el resto de los copropietarios o que genera algún riesgo de incendio por el uso o almacenamiento de combustible o materiales inflamables, o bien que signifiquen un uso tan intensivo de los bienes comunes, que el resto de los copropietarios tengan un deterioro manifiesto de la calidad de los servicios en el "Edificio" entrega. **Catorce)** Hacer variaciones o alteraciones de cualquier índole en los espacios comunes que constituyen el acceso a las oficinas, escaleras y ascensores de cada piso, cielos, pavimentos, puertas, marcos, chambranas, sistemas de extracción de aire, sistemas de aire acondicionado, como también instalar letreros sin autorización otorgada por el Comité de Administración. En los halls de cada piso solo podrán utilizarse materiales no combustibles, como por ejemplo cerámicas, piedra y granitos. **Quince)** Efectuar mudanzas o transportes de muebles, máquinas o útiles de oficina, fuera del horario autorizado por la Administración del "Edificio". El propietario o usuario deberá responder por los daños y perjuicios causados por la mudanza. **Dieciséis)** Ingresar a la sala de seguridad, sala de estanques de agua potable, equipo generador, equipo elevador, sala de basura, salas de bombas, sala de extracción de basura y salas máquinas de los ascensores del "Edificio". Solo la Administración y personal especializado debidamente autorizado, estarán facultados para ingresar a los recintos antes señalados. **Diecisiete)** Molestar o impedir el libre acceso a los bienes comunes o usar de los bienes de dominio común, en forma que impida el goce legítimo de ellos

por los demás copropietarios, sin perjuicio de las cubiertas verdes de los pisos doce y trece que están asignadas en uso y goce exclusivo a las oficinas ciento veintiuno y ciento treinta y uno en conjunto. **Dieciocho)** Colocar en el ducto de basura cigarrillos u otros elementos que se mantengan encendidos, materias sueltas o en estado líquido o en paquetes de tamaño exagerado, como asimismo colocar objetos cortantes o contundentes, tales como tarros, botellas, vidrios, piedras, etcétera. **Diecinueve)** Dejar abiertas las llaves del suministro de agua potable, que provoquen rebalses o desbordes que afecten a otras "unidades" o a bienes de dominio común. En estos casos, el costo de las reparaciones por estos perjuicios, corresponderá en forma directa y exclusiva al responsable. **Veinte)** Hacer funcionar equipos de radio o televisión en forma estridente con alto volumen, a cualquier hora. **Veintidós)** Sacudir en las escaleras o pasillos, felpudos, alfombras, o echar basuras o desperdicios fuera de la boca de tolva del ducto de basura. **Veintitrés)** Estacionar vehículos frente a los accesos del "Edificio" o espacios comunes, impidiendo la libre circulación de los vehículos de los demás copropietarios u ocupantes. **Veinticuatro)** Modificar el destino de las "unidades" del "Edificio". **Veinticinco)** Tocar bocinas de los vehículos dentro del recinto de estacionamientos. **Veintiséis)** Fumar en cualquiera de los espacios interiores del "Edificio". **Veintiséis)** Exhibir o tender hacia el exterior de las ventanas o terrazas cualquier objeto que afecte la estética del "Edificio". **Veintisiete)** Ingresar o mantener cualquier tipo de animal al interior del "Edificio". **Veintiocho)** Ocupar los bienes de dominio común en forma que no condiga con su naturaleza o emplearlos en actividades no autorizadas, como la realización de picnic, instalación de carpas y otras similares, esto con excepción de la cubierta verde del piso trece asignada en uso y goce exclusivo a las oficinas número ciento veintiuno y número ciento treinta y uno en conjunto . **Veintinueve)** Preparar y confeccionar platos de comida caliente, excepto en el piso trece. **Treinta)** Cualquier acción u omisión que

atente contra el correcto funcionamiento del "Edificio", de las "unidades" que lo componen y de los bienes de dominio común. Asimismo, deberán observarse las siguientes restricciones: **a)** Los shafts de ventilación sólo serán usados para los fines a que están naturalmente destinados y no podrán hacerse conexiones a ellos de ningún tipo diferente a su propia naturaleza. **b)** El horario de apertura y cierre del "Edificio" será fijado por la Administración. **c)** El encendido y apagado de luces de los bienes comunes será reglamentado por el Administrador. **d)** La Administración podrá autorizar la entrega de alimentos en el Edificio siempre y cuando el transporte de los alimentos se efectúe en carros herméticos, de manera que no despidan olores, ni causen otro tipo de molestias al resto de los ocupantes del "Edificio". Cualquier transgresión o no observancia de lo señalado, implicará la inmediata suspensión del servicio de alimentación directa a las oficinas. Además, el uso de los ascensores para estos efectos deberá efectuarse respetando las condiciones que fije la Administración al efecto. Se deja constancia que cualquier modificación a las plantas libres para uso de oficinas deberá cumplir con las disposiciones del presente Reglamento y el Reglamento de Habilitación. La infracción a cualquiera de las prohibiciones, limitaciones y obligaciones señaladas en este artículo, será sancionada cada vez con una multa de un máximo de tres Unidades Tributarias Mensuales, cuyo monto será fijado por el Comité de Administración. Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo o a cualquier disposición del presente Reglamento de Copropiedad, el infractor y el propietario de la respectiva "unidad". **ARTÍCULO QUINTO: Uso de Estacionamientos.** Los subterráneos y el primer piso del "Edificio" se destinarán a estacionamiento de automóviles, bicicletas y motos, en los sectores habilitados para ello y en los correspondientes polígonos. Se deja constancia que los buses solo podrán estacionarse en el primer piso del "Edificio", en los tres polígonos habilitados para ello. En los subterráneos

no podrán realizarse actividades distintas a las señaladas, sin autorización previa y por escrito del Comité de Administración. Se establece que, con carácter excepcional, los estacionamientos de los pisos subterráneos tercero, segundo y primero podrán ser destinados por sus propietarios o arrendatarios para su explotación y arrendamiento o subarrendamiento por hora o mensual o cualquier otra fórmula que sus propietarios o arrendatarios determinen. Para esto, podrán realizar directamente o a través de terceros la explotación de dichos estacionamientos, efectuando las instalaciones de equipo, barreras y medidas de seguridad que requieran para dicha explotación, fijando el precio, horario y demás condiciones a los usuarios, siempre dando cumplimiento al presente Reglamento. El tránsito de usuarios de los estacionamientos que se exploten, deberá ser siempre por el ascensor creado con este fin y que estará identificado en los pisos subterráneos correspondientes. Se deja constancia que los estacionamientos números ciento treinta y ciento treinta y uno, números ciento treinta y dos y ciento treinta y tres, números ciento treinta y cuatro y ciento treinta y cinco, números ciento treinta y seis y ciento treinta y siete, números ciento cuarenta y dos y ciento cuarenta y tres, números ciento cuarenta y cuatro y ciento cuarenta y cinco, números ciento cuarenta y seis y ciento cuarenta y siete, números ciento cuarenta y ocho y ciento cuarenta y nueve, ubicados en el piso subterráneo tercero; los estacionamientos números sesenta y cinco y sesenta y seis, números sesenta y siete y sesenta y ocho, números setenta y cinco y setenta y seis, números setenta y siete y setenta y ocho, números setenta y nueve y ochenta, números ochenta y uno y ochenta y dos, ubicados en el piso subterráneo segundo; los estacionamientos números trece y catorce, números quince y dieciséis, números diecisiete y dieciocho, números diecinueve y veinte, ubicados en el piso subterráneo primero, corresponden a estacionamientos denominados "tándem", y por tanto se venden en conjunto. Asimismo, dichos estacionamientos "tándem" podrán

ser destinados a instalar bodegas "full space", las que podrán ser utilizadas por sus propietarios para almacenamiento, todo lo cualno requerirá autorización de la Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración, ni la Administración del "Edificio". **ARTÍCULO SEXTO: Responsabilidades por Accidentes o Robos.** Los copropietarios, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes a cualquier título, usuarios en general de cualquier "unidad", y las personas que visiten el "Edificio", usarán las instalaciones bajo su exclusiva responsabilidad y deberán además atenerse a lo establecido en el Reglamento de Seguridad del "Edificio", el que será dictado por la Administración del "Edificio", previa aprobación del Comité de Administración. En consecuencia, los copropietarios no tendrán responsabilidad alguna en caso de accidente. Los usuarios y ocupantes de las oficinas y estacionamientos y las personas que visiten el "Edificio", harán uso de los ascensores bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo los copropietarios ni la Administración responsabilidad alguna en caso de accidentes. La Administración del "Edificio" y la comunidad de copropietarios no serán responsables de eventuales robos, hurtos, incendios o daños que pudieren producirse en o a los vehículos en los recintos de estacionamientos del Edificio. **ARTÍCULO SÉPTIMO**: **Sanción General** Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos cuarto y quinto precedentes, todas las infracciones a las prohibiciones y restricciones anteriores señaladas, serán sancionadas en la forma establecida en el inciso tercero del artículo treinta y dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **TÍTULO SEGUNDO: DE LOS BIENES, DERECHOS Y EXPENSAS COMUNES**. **ARTÍCULO OCTAVO: Bienes de Dominio Común.** Cada copropietario será dueño exclusivo de su respectiva "unidad", con todas sus instalaciones y equipamiento, y comunero en los bienes de dominio común. Se reputan bienes de dominio común los siguientes: **a)** Los que pertenezcan a todos los copropietarios por necesarios para la existencia, seguridad y

conservación del "Edificio", tales como el terreno singularizado en la cláusula primera de este instrumento, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales de servicios y ductos de climatización, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, de seguridad, control de accesos, sistema de aseo de fachadas, recintos de calderas y estanques, sala de máquinas, sala de bombas, sala de basura, foso de ascensores, tablero y sala de servicios generales, sala de comunicación, grupo electrógeno, sala eléctrica, sala de seguridad, sistemas de detección y combate de incendios, manejadoras de aire, enfriadores de agua y otras áreas destinadas al uso y funcionamiento de las instalaciones del "Edificio"; **b)** Aquéllos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las "unidades" de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal; **c)** Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con alguna unidad del Edificio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes; **d)** Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios; **e)** Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el presente Reglamento o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquéllos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes; y **f)** Cualquier otro que sea bien común por mandato del artículo dos número tres de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Cada copropietario u ocupante podrá servirse libremente y bajo su exclusiva responsabilidad de los bienes y de los espacios comunes, salvo las limitaciones que se señalan en el presente Reglamento. Por otra parte, los derechos de cada copropietario

en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva "unidad" y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva "unidad". Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común. No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del número tercero del artículo segundo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, ni aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) del presente artículo, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías. Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras e) y f) del referido artículo, como asimismo los mencionados en las letras a), b), c) y d) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b), c) y d). No obstante lo anterior, la Asamblea de Copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórums exigidos en el artículo vigésimo de este instrumento, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número tres del artículo segundo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sólo en favor de los copropietarios colindantes. A los actos y contratos referidos precedentemente, comparecerán en forma conjunta el Administrador y el presidente del Comité de Administración en representación de la Asamblea de Copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva señalado en la cláusula décimo tercera de este Reglamento. Si la enajenación implica la alteración en el número de "unidades" del "Edificio", deberá modificarse el presente Reglamento de Copropiedad, dejándose constancia de los nuevos porcentajes de los copropietarios sobre los bienes comunes. Los copropietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el

uso o goce, a cualquier título, de sus respectivas unidades, entendiéndose incluido en dicho arriendo o cesión el derecho a usar y gozar los bienes de dominio común. **ARTÍCULO NOVENO: Medidores de Agua y Electricidad.** Pertenecen a cada uno de los copropietarios y en forma exclusiva, los remarcadores de agua potable y los empalmes de electricidad, y las demás instalaciones que se encuentren dentro de sus respectivas "unidades" o que sirvan exclusivamente a ellas. **ARTÍCULO DÉCIMO: Derechos en los Bienes de Dominio Común.** Los copropietarios de las oficinas y estacionamientos, son y serán comuneros en los bienes comunes, en la proporción de los derechos que les corresponda sobre tales bienes comunes. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al avalúo fiscal de su oficina y estacionamiento, proporción que queda expresada en un **cuadro de porcentajes** que consta de un listado aparte que se entiende formar parte integrante del presente Reglamento, y que se **protocoliza en el presente repertorio, bajo el número treinta y dos mil quinientos cincuenta y tres/dos mil catorce y en los registros de esta Notaría con esta fecha**. Las proporciones señaladas en el cuadro precedente sólo podrán modificarse por acuerdo unánime de los interesados. Por su parte, cada uno de los copropietarios de las oficinas y estacionamientos, deberán contribuir al pago de los gastos y demás expensas comunes del Edificio, debiendo los copropietarios de las oficinas y estacionamientos construidos solventar totalmente el pago de aquellas expensas comunes destinadas exclusivamente a la existencia, seguridad y conservación de éstos, lo anterior, en la respectiva proporción que para cada una de sus "unidades", se señala separadamente en el **Cuadro de Porcentajes** ya señalado. Las obligaciones por expensas y gastos comunes, y en particular, las concernientes a la administración, mantenimiento y conservación del "Edificio", el pago de los insumos tales como electricidad y agua comunes, la formación del Fondo Común de Reserva y el pago del servicio y primas de seguro sobre los bienes

153702
LG

comunes, así también como el pago de las contribuciones territoriales hasta la subdivisión definitiva de roles, se hará en la misma proporción fijada en el referido cuadro de porcentajes. La misma proporción indicada en el cuadro será considerada para el cómputo de las mayorías necesarias de todas las votaciones en que deba tomarse en cuenta la cuota de dominio de cada votante en los bienes comunes. **ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Uso de los Bienes de Dominio Común.** Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el presente Reglamento de Copropiedad y, a falta de disposición en él, según su destino, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. Los derechos de cada propietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva "unidad", y por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, constitución de gravamen o embargo de la respectiva "unidad". **ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: Clasificación y Pago de Gastos Comunes.** Los copropietarios deberán concurrir mensualmente a los gastos y expensas comunes del "Edificio" en la proporción de contribución que se señala en el Cuadro de Porcentajes aludido en la cláusula décimo primera, y de acuerdo a las reglas antes indicadas como así también a las que a continuación se señalan: **Clasificación de los gastos comunes.-** Los gastos comunes podrán ser ordinarios o extraordinarios. Se tendrán por **Gastos comunes ordinarios** los siguientes: **a) De administración:** los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserjes y administrador, y los de previsión que procedan; **b) 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 "Edificio", y otros análogos; **c) De reparación:** los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de

dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos, y; **d) <u>De uso o consumo</u>:** los correspondientes a los servicios colectivos de agua potable, energía eléctrica, gas, teléfonos u otros de similar naturaleza. e) **<u>Seguros</u>**: las pólizas de seguros que se tomen para cubrir los riesgos de responsabilidad civil, actos terroristas, seguros contra el riesgo de incendio con sus principales adicionales, especialmente el de terremoto, para los bienes comunes del Edificio, u otros de similar naturaleza, según se señala en el artículo vigésimo octavo del presente instrumento. Se tendrá por **<u>Gastos comunes extraordinarios</u>:** los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. Para efectuar gastos extraordinarios provenientes de reparaciones mayores, modernización del "Edificio", o de valor superior a trescientas Unidades Tributarias mensuales, se requerirá el acuerdo de la mayoría de los copropietarios que reúnan en Asamblea legalmente constituida, más del setenta y cinco por ciento de dominio de las cuotas en los bienes comunes. **<u>Pago de los Gastos Comunes</u>.-** Cada copropietario estará obligado a pagar dentro de los cinco días a contar de la fecha del aviso escrito emitidos por el Administrador, la cuota que le corresponda en los gastos o expensas comunes; en caso de retardo, la respectiva cuota deberá ser pagada reajustada en la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor establecido por la Dirección de Estadísticas entre el mes anterior al de su cobro y el anterior al de su pago, sin perjuicio de aplicarse además sobre la cuota así reajustada el interés máximo convencional para operaciones no reajustables por cada mes de atraso en caso de una mora mayor. Para asegurar el cumplimiento y garantizar el pago de los gastos y expensas comunes y de las multas, en su caso, cada propietario deberá mantener permanentemente en poder de la Administración una garantía y préstamo en dinero efectivo, con la que se constituirá el Fondo de Operaciones y Garantía de la Comunidad, debiendo quedar enterado en la proporción que

a cada propietario corresponda, en todo caso, al efectuarse la entrega material del local, oficina, estacionamiento. Este monto se establecerá sobre la base de la estimación de los gastos comunes de un bimestre, el que se actualizará anualmente para mantener su equivalencia. Este Fondo sólo podrá ser modificado por acuerdo del Comité de Administración, no pudiendo en ningún caso ser menor al gasto correspondiente a dos meses de operación. En caso de atraso en el pago de los gastos y expensas comunes, este depósito podrá ser empleado por el Administrador con el objeto de pagar los gastos que correspondan al respectivo copropietario atrasado y, en tal evento, dicho propietario deberá reponer de inmediato la garantía, o a más tardar dentro de los diez días siguientes a aquel en que el Administrador lo requiera por escrito. El mismo procedimiento se seguirá en caso de aplicación de multas. El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o que la "unidad" correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. El Administrador queda expresamente autorizado para que, con acuerdo del Comité de Administración, suspenda el servicio eléctrico que se suministra a aquellas "unidades" cuyos copropietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Asimismo, la empresa que suministre el servicio eléctrico, a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberá suspender el servicio que proporcione a aquellas "unidades" cuyos copropietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Esta medida será sin perjuicio del cobro judicial. Si por el no pago de los gastos comunes disminuye el valor del "Edificio" o surge una situación de riesgo, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. Los Gastos Comunes mensuales deberán pagarse en las oficinas del Administrador

dentro de los primeros cinco días del mes siguiente a aquel en que se produjeron. Los gastos comunes que no sean pagados dentro del plazo estipulado precedentemente, serán recargados con un diez por ciento de multa y devengarán el máximo de interés convencional permitido estipular para operaciones de crédito de dinero no reajustable, todo ello a contar desde la fecha del atraso, y hasta su pago efectivo a la Administración. Adicionalmente, para cubrir expensas mayores en el marco de la mantención, conservación y reparación de la propiedad común, a cuyo pago se encuentran obligados los copropietarios, a partir de la recepción material de la respectiva "unidad", será formado por el Administrador un Fondo de Reserva el cual se fija provisoriamente en la cantidad que represente el cinco por ciento de los gastos comunes mensuales por "unidad". Este Fondo de Reserva y su monto podrá ser modificado por resolución de la Asamblea de Copropietarios, con mayoría simple de votos. En el evento que el Fondo de Reserva, en un caso concreto, no sea suficiente para cubrir los gastos en que haya que incurrir, podrá el Administrador de manera justificada, exigir de los copropietarios el pago del monto faltante, mediante un aporte extraordinario. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO**: **Gastos de Climatización.** La climatización del edificio se alimenta directamente por un empalme eléctrico exclusivo de climatización. Asimismo, existe un remarcador de agua que mide el uso de agua utilizada para climatización. El consumo por climatización se pagará por cada copropietario de acuerdo al registro de los remarcadores individuales de agua y al empalme individual de luz. El consumo por climatización, correspondiente a bienes de dominio común, según se señala en la letra d) del artículo precedente, se imputarán a gastos comunes, y su cobro se prorrateará de acuerdo al consumo individual de agua y luz por climatización de cada "unidad", según el registro de los remarcadores individuales de agua y al empalme individual de luz. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO**: **Obligación al Pago de los Gastos Comunes**. Cada

copropietario deberá contribuir a los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, en la proporción determinada al efecto en el "Cuadro de Porcentajes" indicado en el artículo décimo de este Reglamento. Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que le corresponda. La obligación del copropietario de una "unidad" por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su "unidad", aún respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. El copropietario podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos o expensas comunes en terceras personas, pero esto no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos, cuando la Administración lo exigiere, sin perjuicio de ejercer sus derechos en contra de dichos terceros. En este caso, el copropietario dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar los gastos comunes, por medio de una carta que dirigirá al Administrador. **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Comunicaciones a la Administración.** Todo copropietario queda obligado a comunicar al Administrador cualquier transferencia de dominio que realice indicando el nombre, apellido, rol único tributario o cédula de identidad y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que si no lo hiciere, será solidariamente responsable del pago de los gastos o expensas comunes que correspondan a la "unidad" que hubiere transferido. Al dar esta comunicación, el copropietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador del "Edificio". Para los efectos de que el Administrador

tenga conocimiento de las transferencias de dominio, tendrá la facultad de no permitir la ocupación de la "unidad" por una nueva persona, mientras no se le acredite documentalmente por el interesado, que cuenta con autorización del dueño que aparezca como tal en el Registro de Copropietarios que llevará la Administración. **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO**: **Reparaciones.** Será de cargo exclusivo de cada propietario, y en su caso del titular de los derechos de uso y goce exclusivo, la mantención, reparación y reposición de su "unidad" así como de sus instalaciones de agua, luz y alcantarillado hasta los empalmes de entrada del mismo. Los dueños, arrendatarios, poseedores o meros tenedores de las "unidades", deberán mantener las cocinas, baños e instalaciones en general en excelentes condiciones de aseo y funcionamiento, de manera que no se produzcan escapes, pérdidas o filtraciones que puedan dañar el Edificio o a los copropietarios. Cada copropietario estará obligado a reparar a su costo cualquier desperfecto que sufran sus instalaciones y los que provoquen daños a los bienes comunes o a los de otros copropietarios, por lo que deberán indemnizar los perjuicios que puedan provocar por estos motivos. Si no se reparan oportunamente estas fallas, el Administrador tendrá derecho a revisarlas y hacerlas reparar con cargo al respectivo copropietario. Los copropietarios y ocupantes deberán permitir al Administrador el libre acceso a sus "unidades" cuando así lo requiera en el ejercicio de sus atribuciones. Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales, entre los respectivos copropietarios u ocupantes. **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO**: **Documentos que debe llevar la Administración.** La Administración deberá llevar un Libro de entradas y gastos, conjuntamente con un archivo de documentos, facturas y recibos, entre los que mantendrá un texto o ejemplar de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de su reglamento, del presente Reglamento de Copropiedad al día, incluyendo los Libros de Actas del Comité de Administración y de la

Asamblea de Copropietarios, y los Planos de instalaciones del Edificio. **TÍTULO TERCERO: ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO. ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Asamblea de Copropietarios.** Todo lo concerniente a la administración del "Edificio" será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea. Para ello se procederá en la forma siguiente: **a)** Las sesiones ordinarias se celebrarán a lo menos, una vez al año, dentro del primer cuatrimestre de cada año, oportunidad en la que la Administración deberá dar cuenta documentada de la gestión correspondiente al año anterior y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de Asambleas extraordinarias. Especialmente corresponderá tratar en las Asambleas Ordinarias, nombrar y remover al Administrador, impartir a este Administrador las instrucciones que la Asamblea estime conveniente, aprobar o rechazar las cuentas que deberá presentar el Administrador en cada Asamblea ordinaria, acordar las reparaciones mayores o mejoras del "Edificio", y designar los miembros que conformarán el Comité de Administración; **b)** Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del "Edificio", o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen a lo menos el quince por ciento por ciento de los derechos en el "Edificio" y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la Asamblea: **Uno.-** Modificación del presente Reglamento de Copropiedad, **Dos.-** 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 ya señalados, y que no estén especialmente reglamentados en el presente Reglamento; **Tres.-** Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o constitución de gravámenes sobre ellos; **Cuatro.-** Petición a la Dirección de Obras Municipales para

que se deje sin efecto la declaración que acogió el Edificio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación; **Cinco.-** Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes; **Seis.-** Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración; **Siete.-** Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del Edificio; **Ocho.-** Establecer subadministraciones en el mismo "Edificio". Todas las materias antes señaladas que deben tratarse en Asamblea extraordinaria, con excepción de las señaladas en el número uno cuando alteren los derechos en el "Edificio" y en los números dos, tres, cuatro, cinco y seis de la letra b) del presente artículo, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por al Administrador del "Edificio", la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a las Asambleas. Esta consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada por los copropietarios que representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el "Edificio". El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del "Edificio", debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Citación a Asamblea de Copropietarios.** 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 lo hubiere registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva "unidad" del "Edificio". El Administrador deberá mantener en el "Edificio" una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados. Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en algún lugar habilitado dentro del "Edificio", salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea. Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el Administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la Asamblea mediante sorteo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: **Constitución y Quórums de la Asamblea de Copropietarios.** Las Asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el "Edificio"; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Las Asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el "Edificio"; y en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el "Edificio". En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Las Asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números uno al ocho del artículo décimo octavo precedente requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos el ochenta por ciento de los derechos en el "Edificio", y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los

asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el "Edificio". Las Asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al presente Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos asignados a los copropietarios sobre los bienes de dominio común, o en que se trate de la modificación de derechos de uso y goce exclusivos sobre bienes comunes consagrados en este Reglamento, requerirán para constituirse de la asistencia de la totalidad de los copropietarios, y en dichas asambleas los acuerdos deberán adoptarse con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para adoptar acuerdos, el Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. **ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO**: **Obligación de Asistir a la Asamblea de Copropietarios.** Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su "unidad", siempre que el respectivo contrato así se hubiera establecido. Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado

expedido por el Administrador o por quien haga sus veces, en caso que ello sea necesario. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en este Reglamento de Copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia Asamblea para estos efectos. De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la Asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia. A las sesiones de la Asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis , siete y ocho del artículo décimo octavo precedente, 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. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO**: **Comité de Administración.** En la primera sesión de la Asamblea de copropietarios señalada en el artículo vigésimo precedente se deberá designar un Comité de Administración compuesto por tres miembros, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea,

o en subsidio, el propio Comité de Administración. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración, las personas naturales propietarias de unidades vendibles, o los representantes legales de personas jurídicas propietarias. No obstante, estos cesarán en sus cargos si pierden la calidad que los hubiere habilitado para ser designados. Igualmente, cesarán en sus cargos aquellas personas naturales o aquellos representantes de personas jurídicas que hubieren transferido la "unidad" respectiva. Cesarán también en sus cargos aquellos miembros que renuncien a su calidad de tales y aquellos que falten sin causa justificada, calificada por el Comité de Administración, a tres sesiones consecutivas. No podrán ser miembros de los Comités de Administración los arrendatarios y/o meros usuarios de estacionamientos. En la primera sesión que el Comité de Administración celebre después de su designación, y si la Asamblea no lo hubiere designado, elegirá de entre sus miembros a la persona que será su Presidente. En igual forma deberá procederse en caso que el Presidente cese en su calidad de miembro del Comité de Administración por cualquier causa. El Comité de Administración será designado por la Asamblea de Copropietarios, mediante elección en votación unipersonal, resultando elegidos como titulares aquellas personas que obtengan las primeras mayorías. Si dos personas obtuvieren la misma votación, el empate se dirimirá en una nueva votación. De persistir la igualdad, ésta se resolverá por sorteo entre los candidatos empatados, efectuado por quien presida la Asamblea. En caso de cesar en el cargo alguno de los miembros, el propio Comité de Administración designará a su reemplazante, el que durará en el cargo por el tiempo que le faltare a quien hubiere reemplazado para completar su período. De los acuerdos del Comité de Administración se dejará constancia de un acta, la que será firmada por todos los asistentes. Para reunirse válidamente, el Comité de Administración, deberán asistir a lo menos tres miembros, y sus acuerdos se adoptarán por simple mayoría de los asistentes. En caso de empate,

dirimirá el voto del Presidente del Comité, o de quién lo reemplace. **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO**: **Administración del "Edificio"**. La Administración será encargada a la persona natural o jurídica, sea copropietario o extraño, que designe la Asamblea de Copropietarios. El Administrador durará un año en el ejercicio de sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se le hubiere designado reemplazante, su mandato se entenderá prorrogado por un nuevo periodo y así sucesivamente. La remoción del Administrador deberá ser también acordada por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios. El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración. **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO**: **Inhabilidades de la Administración.** Para ser designado Administrador del "Edificio", será preciso cumplir con los siguientes requisitos copulativos: **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, culpa o dolo; **d)** tener informes comerciales intachables. En todo caso, si la Administración es ejercida por una persona jurídica, sus representantes legales deberán cumplir con los mismos requisitos señalados en las cuatro letras anteriores. El Administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO**: **Atribuciones de la Administración.** Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de todos los actos necesarios para la conservación de estos bienes y del "Edificio" mismo, como también la obligación de ejecutar los acuerdos que se tomen en la Asamblea por los copropietarios y velará por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias especialmente las contenidas en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y en el presente Reglamento. El Administrador representará en juicio

a los copropietarios, activa y pasivamente, con todas las facultades contempladas en el artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del "Edificio"; sea que se promuevan por cualquiera de ellos o con terceros. En uso de estas facultades el Administrador podrá desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir. Corresponderá especialmente al Administrador el cobro y la recaudación de las sumas que a cada uno de los copropietarios se le asigne por gastos comunes y la determinación de la contribución que a ello corresponde de acuerdo al presente Reglamento. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. Corresponderá al Administrador la contratación del personal, fijación de sus remuneraciones y horarios y la facultad de ponerle término a su contrato de trabajo, mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva para esta administración, cuyos giros respectivos sólo podrán hacerse firmando el administrador conjuntamente con un miembro del Comité de Administración especialmente designado el efecto y todas las demás labores y gestiones propias de su cargo que el presente Reglamento, la Asamblea de Copropietarios o la Ley asignen a su responsabilidad. Al realizarse una transferencia de alguna "unidad", el nuevo copropietario deberá depositar en la Administración, la misma suma a que estaba obligado el copropietario anterior para restituir el Fondo de Operaciones y Garantías. En tanto no se produzca dicha restitución, el Administrador queda desde luego facultado para retener el depósito que deba reembolsar al antiguo copropietario, quien además para recibir este reembolso, deberá entregar a la Administración una copia de la escritura de compraventa o del contrato que haya servido para transferir el dominio de la "unidad", con

todo los datos y antecedentes correspondientes que sirvan para individualizar al nuevo copropietario. La Asamblea de Copropietarios podrá acordar la formación de otros fondos para objetos determinados, por los montos que en cada caso se determine y cuyo destino sólo podrá cambiarse por acuerdo de ella. Todos estos fondos se considerarán como gastos comunes para los efectos de su recaudación y cobranza. Los avisos de cobro de los gastos comunes firmados por el Administrador tendrán mérito ejecutivo para los efectos del cobro judicial. Igual mérito ejecutivo tendrá el 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 de cualquier naturaleza. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO**: **Obligación de Rendir Cuenta.** El Administrador estará obligado a rendir cuenta anual de su administración, debiendo citar a Asamblea para los efectos de la aprobación de su cuenta y además, cada vez que la solicite la Asamblea de copropietarios o el Comité de Administración y en su caso, al término de su gestión. Los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente. En esa misma Asamblea presentará el cálculo aproximado de las expensas comunes para cubrir el siguiente período anual. El Administrador deberá citar a la Asamblea para los fines señalados, dentro del primer cuatrimestre de cada año. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO**: **Destino de los Recursos de la Administración.** Los recursos de la Administración se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro exclusiva del Edificio y se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios. **ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO**: **Contratación de Seguros.** Constituirá obligación del Administrador contratar los seguros que se indican en la letra e) del artículo décimo segundo precedente, por los espacios y bienes de dominio común del

"Edificio". Para estos efectos, al Administrador deberá presentar las alternativas de aseguradoras al Comité de Administración, el que deberá seleccionar una de ellas. El costo de dicha prima será parte de los gastos comunes ordinarios del "Edificio". **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: Planes de Emergencia ante Siniestros.** El "Edificio" deberá tener 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. La confección de este plan será responsabilidad de Comité de Administración, el que deberá someterlo a la aprobación de una Asamblea Extraordinaria citada especialmente para a este efecto dentro de los tres primeros meses de su nombramiento. **El Plan de Emergencia,** junto con los planos del "Edificio", serán entregados a la unidad de Carabineros y de Bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimen pertinentes. **DISPOSICIONES TRANSITORIAS: ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO**: Este Reglamento regirá las relaciones de todos los copropietarios de "unidades" que componen el **"Edificio Flor de Azucenas"**, y por lo tanto el Cuadro de Porcentajes a que se refiere el artículo décimo primero, está elaborado considerando la distribución del porcentaje de contribución a los gastos comunes entre todos los copropietarios del "Edificio". El pago de esta suma será exigible a cada copropietario a partir de la fecha de entrega de la respectiva "unidad", y será recaudada mensualmente por el Administrador. **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Quedan designados como miembros del primer Comité de Administración del **"Edificio Flor de Azucenas"** los señores: Pablo López Puentes, cédula nacional de identidad número once millones cuatrocientos setenta y ocho mil quinientos ochenta guión seis; Pablo Bustos Serrano, cédula nacional de identidad número diez millones ciento setenta y seis mil doscientos quince guión siete, y Pablo Meza Alonso, cédula nacional de identidad número quince millones trescientos

153702 (2)
LG

sesenta y ocho mil quinientos cuarenta y cuatro guión cuatro. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** En este acto y por el presente instrumento, se designa como Administrador del "Edificio" a la empresa **CBRE CHILE LIMITADA**. Se deja expresa constancia para todos los efectos legales, que **CBRE CHILE LTDA.**, es representada por don Roberto Dagach Contreras, cédula de identidad número siete millones setecientos cincuenta y nueve mil seiscientos setenta y nueve guión ocho, señor Joaquín Lira Rosas, cédula nacional de identidad cinco millones cuatrocientos setenta y ocho mil novecientos ochenta y tres guión uno, señor Nicolás Nataniel Cox Montt, cédula nacional de identidad doce millones cuatrocientos cincuenta y seis mil trescientos sesenta y siete guión cuatro, y señor Carlos Antúnez Aldunate, cédula nacional de identidad diez millones quinientos noventa y nueve mil seiscientos ochenta y nueve guión seis, personerías que constan en escrituras públicas de fecha treinta de julio de dos mil diez y trece de diciembre de dos mil doce, otorgadas en la notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. Se faculta especialmente a don Leopoldo Manuel Fernández Robles, cédula nacional de identidad número número nueve millones doscientos setenta y ocho mil trescientos siete guión tres, Pablo Andrés Fuentes Moran, cédula de identidad número quince millones trescientos treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta guión nueve o a la señora Paola Carolina Delgado Contreras, Cédula de Identidad número diez millones novecientos sesenta y siete mil veintidós guión siete, para que actuando separada e indistintamente uno cualquiera de ellos, pueda realizar ante el Servicio de Impuestos Internos todas las gestiones y trámites necesarios para inscribir a la Comunidad en el Rol Único Tributario y presentar la correspondiente declaración de iniciación de actividades. En el ejercicio de este mandato los mandatarios antes indicados se encontrarán facultados para presentar y firmar solicitudes y declaraciones, llenar formularios y, en general, realizar todas las actuaciones que sean necesarias para el cumplimiento de su encargo. En su ausencia, el Comité

de Administración podrá designar a otras personas para hacer las gestiones detalladas previamente. El Administrador podrá, desde luego y actuando en conjunto con uno de los miembros del Comité de Administración que se designen al efecto, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos que sean o se estimen como necesarios para la conservación, cuidado y mantención del "Edificio", pudiendo a estos efectos: **a)** abrir, operar, girar y cerrar la o las cuentas corrientes bancarias de depósito y crédito que mantenga la comunidad, al efecto solo podrá girar en ellas siempre firmando conjuntamente con el miembro del Comité nombrado al efecto. Podrá además por sí sólo aprobar, impugnar los saldos que arroje esta cuenta, retirar talonarios de cheques, revalidar, cobrar, protestar, cancelar, depositar y endosar cheques y otros documentos susceptibles de estas operaciones a los efectos de ser depositados en la cuenta corriente de la comunidad, dar órdenes de no pago de los cheques girados, tomar vales vista a nombre de la comunidad y efectuar depósitos a la vista o a plazo. A estos efectos se designa como miembro del Comité para actuar en conjunto con el Administrador a cualquiera de los señores Pablo Bustos Serrano o Pablo López Puentes ; **b)** realizar todos los trámites y gestiones necesarias ante el Servicio de Impuestos Internos necesarios para el reconocimiento de la comunidad objeto de esta Asamblea; **c)** celebrar contratos de trabajo individuales, modificarlos y ponerles término, previo acuerdo de la Junta de Vigilancia; y, **d)** representar extrajudicialmente a la comunidad ante las autoridades del Trabajo tales como Inspecciones y Dirección del ramo, Superintendencia de Seguridad Social, Administradoras de Fondos de Pensiones, Instituto de Normalización Previsional y Cajas de previsión, Institutos de Salud Previsional o Isapres, Mutualidades, Cajas de Compensación de Asignación Familiar y otras, haciéndose cargo de citaciones o concurrencias, elevando solicitudes, presentaciones, presentando y firmando planillas, formularios, peticiones y aclaraciones y en general toda

la documentación que se requiera tramitar ante ellos en interés de la sociedad o de sus trabajadores. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO:** Las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces, que afecten a la totalidad de los inmuebles mientras no existan roles separados para las plantas libres para uso de oficinas, estacionamientos, serán considerados gastos comunes o expensas comunes, y pagadas por el Administrador, con cargo a todos los copropietarios, a prorrata de los porcentajes que cada uno de ellos tiene en los bienes comunes del "Edificio", pudiendo cobrárseles la cuota correspondiente, en el mes anterior al de su pago. **ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO**: La Administración del "Edificio" será responsable de que se realice en forma oportuna la correcta, eficiente y segura mantención de los equipos y sistemas de operación del mismo. Para esto deberá contratar los servicios de mantención y reparación, para cada equipo o sistema, con las empresas de servicio técnico autorizado por los fabricantes, proveedores de equipos e instaladores de sistemas, esto de forma de no perder la garantía original vigente en cada uno de ellos y garantizar los estándares requeridos. **ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO:** Se deja expresamente establecido que **EUROCORP S.A.**, en su calidad de único y exclusivo propietario del inmueble donde se construye el proyecto denominado **"Edificio Flor de Azucenas"**, que se encuentra en proceso de construcción en el inmueble individualizado la cláusula primera del presente reglamento, se encuentra especial e irrevocablemente facultado para requerir y solicitar a las autoridades pertinentes y, en especial a la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, la modificación de los planos y permisos de construcción del mismo, o para solicitar permisos adicionales, ampliaciones, complementaciones o modificaciones para todas las "unidades" que lo componen, con la sola limitación que éstas deberán ajustarse a las normas y limitaciones previstas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones y en el

plan regulador comunal respectivo. La solicitud respectiva de modificación, alteración o prórroga del primitivo permiso, o el otorgamiento de nuevos permisos, ampliaciones, complementaciones o modificaciones en la forma antes señalada, se podrá realizar mientras no se haya transferido alguna de las "unidades" que conforman el "Edificio" por parte de **EUROCORP S.A.** Del mismo modo, se deja expresamente establecido que **EUROCORP S.A.**, en su carácter de propietario del inmueble donde se construye el **"Edificio Flor de Azucenas"**, queda expresa e irrevocablemente facultado para que actuando en nombre y representación de la comunidad de copropietarios, proceda a suscribir la totalidad de los instrumentos públicos y/o privados que se requieran o sean requeridos para materializar los traspasos, cesiones de terrenos o servidumbres pasivas que sean exigidos por la autoridad respectiva, o por la propia Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes o por las empresas de servicios, con ocasión de la construcción del "Edificio", incluidas las derivadas o exigidas desde el primitivo permiso de edificación y de las modificaciones posteriores que haya experimentado o experimentare hasta la recepción total y definitiva de todas y cada una de las "unidades" que componen el **"Edificio Flor de Azucenas"**. De la misma forma queda expresamente facultada para constituir y aceptar todo tipo de servidumbres sin limitación de ningún tipo. En razón de lo anteriormente indicado se deja expresa constancia que **EUROCORP S.A.**, en su calidad de actual dueño del terreno y de todas las construcciones existentes sobre él, queda expresa e irrevocablemente facultado, hasta la transferencia de la primera "unidad" del "Edificio" para; **a)** formular, otorgar o suscribir escrituras constitutivas, complementarias, modificatorias o rectificatorias del Reglamento de Copropiedad, sin más limitación que la búsqueda de la armonía y buena relación entre todos los copropietarios; **b)** reemplazar, modificar o complementar, en la oportunidad que corresponda, los cuadros de porcentajes mencionados o incluidos en el respectivo Reglamento de Copropiedad, con el objeto de mantener la

debida proporcionalidad en las obligaciones de los comuneros, pudiendo incluso los nuevos cuadros estableciendo mayores gravámenes que los actuales; **c)** otorgar todo tipo de instrumentos, escrituras, declaraciones y documentos en general a fin de cumplir con los fines anteriormente indicados. **ARTÍCULO SÉPTIMO TRANSITORIO:** Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, se deja expresamente establecido que **EUROCORP S.A.** se reserva: **a)** el derecho de requerir y solicitar a las autoridades pertinentes y, en especial a la Ilustre Municipalidad de Las Condes, la modificación de los planos y permiso de construcción para las "unidades" que componen el **"Edificio Flor de Azucenas"**, con la sola limitación que éstas deberán ajustarse a las normas y limitaciones previstas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones y en el plan regulador comunal respectivo, **b)** el derecho de representar a la comunidad de copropietarios, con el objeto de proceder a suscribir la totalidad de los instrumentos públicos y/o privados que se requieran o sean requeridos para materializar los traspasos, cesiones de terrenos o servidumbres pasivas que sean exigidos por la autoridad respectiva, por las empresas de servicios o por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, con ocasión de la construcción de este "Edificio", incluidas las derivadas o exigidas desde el permiso de edificación y de las modificaciones posteriores que haya experimentado o experimentare hasta la recepción total y definitiva de todas y cada una de la unidades que componen el "Edificio"; y, **c)** formular, otorgar o suscribir escrituras constitutivas, complementarias, modificatorias o rectificatorias del Reglamento de Copropiedad, sin más limitación que la búsqueda de la armonía y buena relación entre todos los copropietarios; reemplazar, modificar o complementar en la oportunidad que corresponda, los cuadros de porcentajes mencionados o incluidos en el respectivo Reglamento de Copropiedad, con el objeto de mantener la debida proporcionalidad en las obligaciones de los comuneros, pudiendo incluso

los nuevos cuadros establecer mayores gravámenes que los actuales. **TERCERO**: **Modificación del presente Reglamento.** El presente Reglamento de Copropiedad podrá ser modificado por actuación unilateral de **EUROCORP S.A.** sin necesidad de intervención previa de ningún tercero, ni aún de los promitentes compradores existentes a la fecha de las modificaciones, mientras no se haya otorgado la escritura de venta o transferencia de alguna de las unidades que componen el **"Edificio Flor de Azucenas"**. **CUARTO**: **Mandatos.** Por el presente instrumento, el compareciente confiere a los abogados señores Álvaro Costa Benítez y Sergio Alviña Ceppi, poder especial e irrevocable, en los términos del artículo número doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, para que para que actuando separada e indistintamente puedan concurrir a suscribir en su nombre y representación, uno o más instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan, con el único fin y objeto de solucionar íntegramente cualquier eventual reparo u objeción que pueda formular el señor Conservador de Bienes Raíces competente, en relación con las inscripciones que se le soliciten efectuar en mérito al presente Reglamento. Los mandatarios quedan facultados por los mandantes para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente, las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y aclaraciones que sean procedentes solicitar en mérito a lo señalado. **QUINTO**: **Facultad al Portador.** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, anotaciones y rectificaciones que procedan en los Registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, pudiendo firmar minutas si fuere necesario. **PERSONERIA:** La personería de don **Alejandro Ruiz Bornscheuer**, en representación de **EUROCORP S.A.** consta de la escritura pública de fecha veinticinco de agosto del año dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, documento que no se inserta por ser conocido de las partes y del Notario que autoriza.- Minuta redactada por el abogado don Sergio Alviña

153702 (2)
LG

NOTARIA
CUADRA
GAZMURI

Ceppi. En comprobante y previa lectura firma el compareciente la presente escritura. Se otorga copias. Esta hoja corresponde a la escritura de REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, "EDIFICIO FLOR DE AZUCENAS" de EUROCORP S.A. Doy fe.-

REPRESENTANTE EUROCORP S.A.
CI Nº 9.662.484-0

La presente copia es testimonio fiel de su Matriz
16 DIC 2014
HERNAN CUADRA GAZMURI
NOTARIO PUBLICO

REVERSO INUTILIZADO

HERNAN CUADRA GAZMURI
1ª NOTARIA
SANTIAGO