M. GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIO PUBLICO
MATIAS COUSIÑO 150 - OF. 647 - PISO 6
TELEFONOS: 2664 1522 - 2490 3716
SANTIAGO

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

ANTONIETA MENDOZA ESCALAS * NOTARIO * CHILE *

REPERTORIO N° 49.853.-

PROTOCOLIZACION N° 8.763.-

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

CONDOMINIO

"PLAZA MANQUEHUE"

* *

EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a diecinueve de Julio del año dos mil trece, ante mí, **SERGIO FERNANDO NOVOA GALÁN,** chileno, abogado, Notario Público de la Cuadragésima Segunda Notaría de Santiago, Suplente de la Titular, doña MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO, según consta en Decreto Judicial debidamente protocolizado, al final de los Registros del mes pertinente, con oficio en calle Matías Cousiño número ciento cincuenta, oficina seiscientos cuarenta y siete, piso seis, comparece: **INMOBILIARIA PLAZA MANQUEHUE S.A.**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones ciento nueve mil trescientos noventa y uno guión seis, representada por don ROBERTO FRICK DEL VILLAR, chileno, casado, ingeniero naval, cédula nacional de identidad número seis millones setecientos cuatro mil noventa y ocho guión ocho y don FRANCISCO SOUBLETTE DE SAIT LUC, chileno, casado, ingeniero naval, cédula nacional de identidad número siete millones quinientos setenta y nueve mil trescientos veintiuno guión nueve, todos domiciliados en Avenida El Bosque Norte número cuatrocientos cuarenta, oficina seiscientos dos, Comuna de Las Condes, Región

SERGIO NOVOA GALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª A.M.
NOTARIA - SANTIAGO

Metropolitana, en adelante también denominada "Administradora", los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las mencionadas cédulas y exponen: Que vienen en establecer el Reglamento de Copropiedad del Condominio "Plaza Manquehue", que tiene su acceso principal por Avenida Manquehue ciento sesenta y O'Connell número ciento sesenta y cinco, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también indistintamente "el Condominio": **PRIMERO:** INMOBILIARIA PLAZA MANQUEHUE S.A., es dueña de la propiedad denominada como Lote veinte guión A, del plano de fusión número S guión siete mil quinientos noventa y cuatro, que corresponde a la propiedad con frente a Avenida Manquehue Norte número ciento sesenta y O'Connell número ciento sesenta y cinco, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana que deslinda: al Norte, en línea A guión B de uno coma cinco metros, y en línea B guión C de veintiséis coma tres metros con Sitio veintitrés, y en línea D guión E de treinta y dos coma cuarenta metros con Sitio siete A; al Oriente, en línea C guión D de dos coma treinta y dos metros con sitio siete A, en línea E guión F de ochenta metros con Avenida Manquehue, y en línea G guión H de veinte metros con Sitio doce; al Sur, en línea F guión G de treinta y cuatro metros con sitio doce, en línea H guión I de treinta coma cinco metros, y en línea I guión J de uno coma cinco metros con Sitio dieciséis; y al Poniente, en línea J guión A de noventa y nueve coma cincuenta metros con calle O'Connell. Adquirió dicho inmueble por compra que le hiciera al FONDO DE INVERSION INMOBILIARIA LAS AMERICAS - FUNDACION, administrado por la sociedad LAS AMERICAS ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION S.A., según consta de escritura pública de fecha

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

veintinueve de agosto de dos mil once, otorgada ante la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, Repertorio número veintinueve mil novecientos treinta y tres. El dominio a nombre de la sociedad se inscribió a fojas setenta y dos mil ochocientos ochenta y cuatro número ciento diez mil quinientos ochenta y ocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil once. **SEGUNDO:** En el terreno individualizado en la cláusula anterior INMOBILIARIA PLAZA MANQUEHUE S.A. ha proyectado el desarrollo de un proyecto inmobiliario que contempla un edificio de Oficinas, un Hotel, Locales Comerciales, más estacionamientos y bodegas, denominado "Plaza Manquehue", en adelante denominado indistintamente como el "Condominio", el "Proyecto" o el "Edificio". El desarrollo contempla un Condominio Tipo A, en el que se emplazará un hotel de diez pisos, un edificio de oficinas de veinte pisos, un piso zócalo menos y cuatro subterráneos de estacionamientos, bodegas y demás instalaciones, todas las cuales se detallan en los planos de copropiedad del Edificio. El Condominio tendrá su acceso principal peatonal por la plazoleta común con frente a la Avenida Manquehue y accesos y salidas vehiculares por la calle O'Connell y acceso vehicular por Avenida Manquehue. El Condominio se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y cumple con las normas exigidas por dicha Ley, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulan el área de emplazamiento del Condominio. El Permiso de Edificación correspondiente tiene el número ciento seis, de fecha primero de diciembre de dos mil diez, el cual

fue modificado por Resolución número noventa y uno de fecha cuatro de abril de dos mil doce y por Resolución número ciento treinta y dos de diecisiete de abril de dos mil trece, todas de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes. **TERCERO:** Por el presente instrumento, INMOBILIARIA PLAZA MANQUEHUE S.A., vienen en dictar el Reglamento de Copropiedad que regulará las relaciones entre los copropietarios de las distintas unidades y sectores del Condominio. El presente Reglamento de Copropiedad regirá las relaciones del régimen interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios del Condominio, y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera, a cualquier título, una o más unidades que forman parte del Condominio, para sus sucesores en el dominio, como asimismo para los usufructuarios, comodatarios, arrendatarios y demás ocupantes, usuarios o moradores a cualquier título de unidades en el Condominio. En el silencio del presente Reglamento se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y demás disposiciones legales o reglamentarias vigentes aplicables. Sin perjuicio de lo dispuesto en los citados preceptos legales y lo establecido en el presente Reglamento de Copropiedad, la Asamblea General de Copropietarios y/o el Comité de Administración General, podrán dictar normas de régimen interno para el mejor funcionamiento del Condominio y de sus espacios o bienes comunes. Entre tales normas se podrán comprender las relativas a las condiciones del uso de la plaza común, salas de bombas y estanques de agua, salas de unidades manejadoras de aire, sala de transformadores, sala de grupo electrógeno, sala de tableros de servicios comunes, salas altas y bajas de medidores eléctricos, sala de

seguridad, sala del personal de oficinas, baños del personal, oficina de administración, sala de manejo de basuras, escaleras de escape, vías de evacuación, ascensores, sala de maquinas de ascensores, área técnica de chillers, áreas verdes, rampa y circulaciones vehiculares, y en general, los espacios de uso común general, que no se encuentren comprendidos en los sectores que se designarán más adelante, los que solo podrán ser utilizados por los comuneros y usuarios a cualquier título de las unidades. En el mismo sentido, corresponderá a la respectiva Asamblea Sectorial de Copropietarios y/o al Comité de Administración Sectorial, dictar normas de régimen interno para el mejor funcionamiento de los espacios o bienes comunes que correspondan en forma exclusiva a su sector, según se describe en los planos de copropiedad. **TITULO PRIMERO. DESCRIPCION DE SECTORES, UNIDADES Y AREAS GENERALES DEL CONDOMINIO PLAZA MANQUEHUE. CUARTO:** Descripción del Condominio y sus sectores. El Condominio tiene el carácter de Condominio Tipo A, de acuerdo con el artículo segundo número uno de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, al tratarse de construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común. Conforme a lo dispuesto en el artículo cuarto inciso tercero de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el Condominio consta además de los siguientes sectores, cada uno de los cuales comprende determinados bienes y servicios que estarán destinados única y exclusivamente a ellos: **Uno) Sector Oficinas y Locales Comerciales.** Está constituido por un edificio de veinte pisos emplazado en el deslinde norte del terreno común, que cuenta con dieciocho oficinas, ubicadas entre los pisos dos y diecinueve con una superficie total aproximada de trece mil

sesenta y seis metros cuadrados y por siete unidades con destino de locales comerciales y de servicios, con una superficie total de aproximadamente mil ochocientos dos metros cuadrados, ubicados en el piso uno y en el primer subterráneo. Además, se hace presente que las siguientes zonas forman parte de este sector: i) Zona de cuatrocientos veintiséis coma sesenta y cuatro metros cuadrados en el segundo subterráneo correspondiente a zonas de administración, servicio e instalaciones, sala de bombas y estanques, grupo electrógeno, acceso a ascensores y escaleras, montacargas y sala de basura entre otros, según se indica en planos. ii) Zona de trescientos diecisiete coma setenta y ocho metros cuadrados en el tercer subterráneo correspondiente estanques de agua, y acceso a ascensores y escaleras, según se indica en planos. iii) Zona de ciento sesenta y tres coma setenta y ocho metros cuadrados en el cuarto subterráneo correspondiente acceso a ascensores y escaleras, según se indica en planos. iv) Zona de ciento sesenta y tres coma setenta y ocho metros cuadrados en el cuarto subterráneo correspondiente acceso a ascensores y escaleras, según se indica en planos. v) Zona de ciento sesenta y tres coma setenta y ocho metros cuadrados en el quinto subterráneo correspondiente acceso a ascensores y escaleras, según se indica en planos. **Dos) Sector Hotel y sus estacionamientos.** Está constituido por un Hotel, de una superficie de aproximadamente cuatro mil trescientos sesenta y un metros cuadrados, con doscientas dieciséis habitaciones ubicadas entre los pisos uno y nueve. El Hotel cuenta con un acceso peatonal en el primer subterráneo, frente a la plaza central más cincuenta y dos estacionamientos números mil

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

dieciocho al mil sesenta y siete, mil setenta y uno y mil setenta y tres, todos ubicados en el segundo subterráneo, más los estacionamientos números cero uno y cero dos, asignados en uso y goce exclusivo a la Unidad Hotel, ubicados ambos en el piso uno, todos los cuales se entenderán, para todos los efectos, que forman parte de su sector. Además, se hace presente que las siguientes zonas forman parte de este sector: i) Zona de quinientos cuarenta y ocho coma sesenta y seis metros cuadrados ubicada en el segundo subterráneo correspondiente a zonas de servicio e instalaciones, sala de bombas y estanques, grupo electrógeno, acceso ascensores, montacargas y salas de basuras entre otros, según se indica en planos. ii) Zona de ciento setenta y seis coma sesenta y nueve metros cuadrados en el tercer subterráneo correspondiente a zonas de sala de bombas y estanques, según se indica en planos. **Tres) Descripción de unidades de estacionamientos, bodegas y áreas comunes del Condominio General.** El Condominio General está compuesto por todas las unidades del Condominio, esto es, por aquellas descritas precedentemente en los Sectores Oficinas, Locales Comerciales y Hotel con sus estacionamientos, más las restantes unidades del Condominio y sus áreas comunes, que se distribuyen en seis pisos desde el piso uno hasta el piso menos seis, que incluyen cuatrocientos setenta y cuatro unidades de estacionamientos vendibles distribuidos entre el segundo y el quinto subterráneos; cinco estacionamientos de servicio ubicados en el piso uno, en el piso menos dos y en el piso menos cinco; y noventa y siete bodegas distribuidas entre los pisos menos dos y menos cinco, de acuerdo al siguiente detalle: **A) Primer piso: i)** Estacionamientos: tres

estacionamientos de servicio y dos estacionamientos asignados en uso y goce exclusivo a la Unidad Hotel; **ii)** Áreas verdes: cuatro sectores de áreas verdes ubicadas a) en el deslinde Norte; b) hacia la línea oficial de calle O'Connell; c) hacia el deslinde Sur; y d) hacia la línea oficial de Avenida Manquehue; **iii)** Accesos peatonales: cinco accesos peatonales, cuatro para el público general y uno de servicio; **iv)** Accesos vehiculares: Una rampa de acceso vehicular en doble sentido por calle O'Connell y una rampa vehicular de acceso por Avenida Manquehue; y un acceso vehicular de servicio por calle O´Connell; **v)** Ascensores: tres ascensores, uno para uso público de los estacionamientos y dos montacargas de servicio; y **iv)** Dos locales comerciales ubicados en el piso uno del edificio de oficinas, que forman parte del Sector de Oficinas y Locales Comerciales. **B) Primer Subterráneo:** Está compuesto por la Plaza Central del Condominio, por la cual se accede a la Recepción del Hotel, al Hall de Acceso del edificio de oficinas y a cinco Locales Comerciales. Esta plaza tiene acceso desde la Avenida Manquehue, mediante ascensor y escaleras, y desde calle O´Connell por medio de una escalera. Tiene áreas verdes en el deslinde sur y jardineras. **C) Segundo Subterráneo:** sesenta y siete estacionamientos vendibles, de los cuales sesenta y cuatro son simples, uno es un conjunto doble y uno se vende en conjunto con una bodega y cincuenta y dos estacionamientos del Hotel. Adicionalmente, hay un estacionamiento de servicio y quince bodegas, una de las cuales se venden en conjunto con un estacionamiento. **D) Tercer Subterráneo:** ciento treinta y cinco estacionamientos vendibles, de los cuales ciento veintiocho son simples, dos son conjuntos dobles y tres se

venden en conjunto con una bodega. Treinta y dos bodegas vendibles, tres de las cuales se venden en conjunto con un estacionamiento. **E) Cuarto Subterráneo:** ciento treinta y cinco estacionamientos vendibles, de los cuales ciento veintiocho son simples, dos son conjuntos dobles y tres se venden en conjunto con una bodega. Veinticinco bodegas vendibles, tres de las cuales se venden en conjunto con un estacionamiento. **F) Quinto Subterráneo:** Ciento treinta y siete estacionamientos vendibles, de los cuales ciento treinta y uno son simples, dos son conjuntos dobles y dos se venden en conjunto con una bodega. Adicionalmente, hay un estacionamiento de servicio y veinticinco bodegas vendibles, dos de las cuales se venden en conjunto con un estacionamiento. **QUINTO:** Cada propietario será dueño exclusivo de su oficina, hotel, bodega, estacionamiento y/o local comercial, y copropietario de los bienes comunes, entre los cuales se encuentra el terreno en el que fueron construidos. Se reputan también bienes comunes todos los que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Condominio; y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su respectiva unidad, entre los que se encuentran: los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, la estructura; los ascensores y las escotillas de los mismos; las redes, bombas y estanques de agua potable; el sistema de recolección de aguas lluvias; las instalaciones generales de electricidad, de alcantarillado y agua potable, la red de cañerías y las instalaciones de ventilación; los portones eléctricos, el generador eléctrico; los espacios destinados a guardar los útiles de aseo; los pasillos de uso común; las puertas de

SERGIO NOVOA GALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª A.M
NOTARIA - SANTIAGO

entrada o salida de los distintos edificios que componen el Condominio; todas las ventanas y cerramientos vidriados, incluidas las puertas de vidrio, el hall de acceso, halls de ascensores, vestíbulos de seguridad, sala de seguridad, sala de estar del personal, baños del personal, oficina de administración, salas de bombas y estanques de agua, salas de unidades manejadoras de aire, sala de transformadores, sala de grupo electrógeno, sala de tableros de servicios comunes, salas altas y bajas de medidores eléctricos, bodega herramientas de jardinería, closet de útiles de aseo, sala manejo de basuras, escaleras de escape, ascensores, y en general, todos los que la ley declara como tales. En todo caso, desde ya se deja constancia que aquellos bienes comunes que estén emplazados dentro de un determinado sector del Condominio, según han sido descritos, y que sean utilizados o sirvan exclusivamente a dicho sector, sin perjuicio de lo que se indica más adelante en este reglamento, se entienden entregados en uso y goce exclusivo del respectivo sector, debiendo prorratearse los gastos comunes asociados a los mismos únicamente entre las unidades comprendidas en el sector. Los derechos de cada propietario en los bienes que se reputan comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad. Por consiguiente, ningún propietario, podrá gravar, enajenar, transmitir, arrendar, ceder, o dar en uso o goce su unidad independientemente de estos derechos, ni aun a los otros copropietarios. Del mismo modo, los bienes comunes que se asignen en uso y goce exclusivo de determinadas unidades no podrán perder tal calidad sin el consentimiento del titular de tales derechos de uso y goce.

SEXTO: Proporción de cada unidad en el dominio de los Bienes

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

Comunes. El derecho de cada propietario sobre los Bienes Comunes será la proporción que ha sido fijada para cada caso en el cuadro de porcentajes que se protocoliza bajo el número **ocho mil setecientos sesenta y tres**, como ANEXO UNO TABLA UNO junto a la presente escritura pública y que forma parte de la misma para todos los efectos legales. En el caso del Condominio General los porcentajes que se deberán considerar para los quórum de asistencias a Asambleas y votaciones son aquellos que constan en el Anexo Uno Tabla Uno. Para el caso de los Sectores, los porcentajes son aquellos que se indican en el ANEXO UNO TABLA DOS, que se protocoliza bajo el número **ocho mil setecientos sesenta y tres**, y que forma parte de la misma para todos los efectos legales. Los porcentajes indicados precedentemente no podrán experimentar variaciones como consecuencia de mejoras introducidas en las dependencias, transferencias o transmisiones de dominio, y sólo podrán variar por acuerdo adoptado por los copropietarios del Condominio en la forma establecida en la Ley. **SÉPTIMO:** Descripción de los Bienes de Uso Común General, sectorial e individual. Del total de los Bienes Comunes descritos en el Artículo Quinto anterior, los hay: (i) de uso y goce común de todas las unidades; (ii) de uso y goce exclusivo de determinadas unidades; y (iii) de uso y goce común de un sector determinado. **OCTAVO:** Los bienes de uso común general son los mencionados en el Artículo Quinto anterior y según lo que se dispone en los artículos siguientes, no se asignan en uso y goce exclusivo de determinadas unidades ni tampoco de un Sector determinado, salvo en aquellos casos exceptuados en el párrafo final del Artículo Quinto. **NOVENO:** Asignación de Bienes Comunes de uso y

SERGIO NOVOA Gatica
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª A.M.
NOTARIA - SANTIAGO

goce exclusivo a determinadas unidades. Las siguientes zonas, que representan Bienes Comunes, se asignan en uso y goce exclusivo de determinadas unidades, conforme a los Planos de Copropiedad Inmobiliaria: **Se asignan en uso y goce exclusivo de los Locales Comerciales los siguientes Bienes Comunes:** i) Para el local comercial cero uno se designa una zona de treinta y un metros cuadrados encerrada en el polígono P Dos frente al acceso, ubicada en la plaza central del Primer Subterráneo, según se indica en los planos de copropiedad. ii) Para el local comercial cero dos se designa una zona de cuarenta y cuatro metros cuadrados, encerrada en el polígono P Tres frente al acceso, ubicada en la plaza central del Primer Subterráneo, según se indica en planos. iii) Para el local comercial cero cinco se designa una zona de treinta y nueve metros cuadrados, encerrada en el polígono P Siete frente al acceso, ubicada en la plaza central del Primer Subterráneo, según se indica en los planos de copropiedad. iv) Para el local comercial cero seis se designa una zona de treinta y un metros, encerrada en el polígono P Seis cuadrados frente al acceso, ubicada en la plaza central del Primer Subterráneo, según se indica en los planos de copropiedad. v) Para el local comercial cero siete se designa una zona de cuarenta y cuatro metros cuadrados, encerrada en el polígono P Cuatro frente al acceso, ubicada en la plaza central del Primer Subterráneo según se indica en planos. vi) Para los locales comerciales cero uno y cero dos se designa una zona común a ambos de ciento treinta y siete coma treinta y un metros cuadrados encerrada en el polígono P Diez, ubicada en la terraza del primero piso existente entre el Hotel y Edificio de Oficinas, según se indica en los planos de copropiedad, para instalaciones; vii) Para los locales comerciales cero tres y cero cuatro se designa una zona común

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

a ambas de cincuenta y tres coma seis metros cuadrados, encerrada en el polígono P Nueve, ubicada en el primer piso del borde norte del Edificio de Oficinas, según se indica en los planos de copropiedad, para instalaciones; viii) Para el local comercial cero cinco se designa una zona de siete coma dos metros cuadrados, encerrada en el polígono P Ocho, ubicada en la plaza central del Primer Subterráneo frente al costado del acceso al mismo local, según se indica en los planos de copropiedad, para instalaciones; ix) Para los locales comerciales cero seis y cero siete se designa una zona de dieciocho coma seis metros cuadrados, encerrada en el polígono P Cinco, ubicada en la plaza central del piso menos uno, al Oriente de la escala de acceso a la plaza desde la Avenida Manquehue, según se indica en los planos de copropiedad, para instalaciones. **Se asigna en uso y goce exclusivo de la Unidad Hotel los siguientes Bienes Comunes:** i) Terraza de cincuenta y ocho metros cuadrados, encerrada en el polígono P Uno, ubicada frente al acceso en la plaza central del primer subterráneo, según se indica en los planos de copropiedad; ii) Zona de ciento seis coma sesenta y nueve metros cuadrados, encerrado en el polígono P Once, ubicada en terraza de primer piso existente entre el Hotel y el edificio de Oficinas, según se indica en los planos de copropiedad, para instalaciones; iii) Estacionamientos número cero uno y cero dos descubiertos, ubicados en el primer piso, según se indica en los planos de copropiedad en polígono P Doce. **TITULO SEGUNDO. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES EN EL USO DE LAS UNIDADES Y DE LOS BIENES COMUNES. DECIMO:** Cada copropietario, arrendatario o usuario deberá hacer uso de su unidad y de los Bienes Comunes en forma ordenada, tranquila y

SERGIO NOVOA GALAZ
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42 A.M.
NOTARIA SANTIAGO

pacífica, con pleno respeto a los derechos de los otros copropietarios. En consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral, el orden público o las buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, o que comprometan la seguridad, estética, solidez o salubridad de las demás unidades del Condominio, o que puedan causar molestias a los huéspedes del hotel y/o a los usuarios de las Oficinas. **DECIMO PRIMERO:** Los propietarios que arrienden o cedan el uso o goce, a cualquier titulo, de su respectiva unidad, no podrán hacerlo de un modo que contravenga los deberes, obligaciones y prohibiciones que establece el presente Reglamento de Copropiedad. Igual prohibición afectara a los arrendatarios en caso de subarriendo. En razón de lo anterior, en los contratos de arrendamiento, subarrendamiento o cesión temporal de las unidades se deberá establecer, en forma expresa, la obligación del mero tenedor de aceptar y sujetarse, sin reservas, a las disposiciones del presente Reglamento de Copropiedad, los que les serán obligatorias y con la misma fuerza y obligatoriedad que para el propietario respectivo. **DECIMO SEGUNDO:** Los arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes a cualquier titulo de las unidades del Condominio, así como las personas que visiten el mismo y que ocupen Bienes Comunes, lo harán bajo la exclusiva responsabilidad del propietario de la unidad correspondiente, sin que el resto de los copropietarios del Condominio o la Administración General o Sectorial tengan responsabilidad alguno en caso de los accidentes. **DECIMO TERCERO:** Restricciones y prohibiciones. Uno) En los Locales Comerciales sólo podrán funcionar las actividades comerciales

ANTONIETA MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO
CHILE

que sean acordes y complementarias con los estándares del Hotel y del Edificio de Oficinas que acoge en su interior. La Administración General del Condominio queda expresamente facultada para impedir o suspender el funcionamiento de actividades que no se enmarquen en este criterio, y lo deberá hacer cuando así se lo exija el Comité de Administración General. En consecuencia, quedan prohibidas las siguientes actividades, entre otras: funcionamiento de carnicerías, pescaderías, verdulerías, funerarias, clínicas, salas de juego, veterinarias y, en general, cualquier tipo de comercio, industria o actividad que se dedique al procesamiento o manufactura de bienes o alimentos, o que de alguna manera afecte negativamente la imagen del Condominio y la tranquilidad de los usuarios de las oficinas y los huéspedes del Hotel. Con todo quedan autorizadas las actividades que venden productos tipo delicatessen o gourmet market y las demás que, sin infringir el presente Reglamento, autorice expresamente el Comité de Administración General. Dos) En las oficinas deberán desarrollarse actividades que no importen atención masiva de público. Quedan prohibidas actividades tales como consultas médicas, dentales y otras similares. Tres) Queda prohibido a los propietarios o usuarios de las unidades del Condominio desarrollar actividades que produzcan malos olores, ruidos molestos, peligros de incendio o que atenten contra el orden y armonía del Condominio u otras que de cualquier manera produzcan molestias. Cuatro) Cada propietario o usuario se servirá del bien de su dominio exclusivo en forma ordenada y pacífica, no pudiendo ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del Condominio, ni que atente contra las

buenas costumbres, la moral o el orden público, ni almacenar materias húmedas, infecciosas, inflamables, ni obstruir los desagües, shafts u otros conductos comunes, debiendo cuidar que las salidas de agua no produzcan inundaciones. Queda especialmente prohibido dar a los shafts un uso distinto de aquel para el cual fueron diseñados. En el uso de los locales comerciales se respetarán además las normas de higiene y seguridad que disponga la autoridad respectiva. Cinco) A toda persona que se encuentre en el Condominio, le queda prohibido producir ruidos molestos en los pasillos, escaleras y demás áreas comunes, como también colocar en ellos, aun en forma transitoria, muebles u otros objetos que perturben el uso normal al cual están destinados. Seis) Queda prohibido colocar o colgar en las ventanas de todo el Edificio, ropas, toallas y otros objetos que atenten contra la estética exterior del mismo. Siete) En el exterior de los locales comerciales, del Hotel y de las oficinas sólo se podrán instalar las leyendas o letreros que hayan sido aprobados por el Comité General de Administración o expresamente autorizados por el presente Reglamento. En la cara interior de las ventanas queda prohibido colocar leyendas, letreros y colgajos de cualquier naturaleza. Con todo, el Hotel podrá instalar leyendas o letreros relacionados con la promoción de las actividades que desarrolla conforme al diseño que utiliza habitualmente la marca del operador del Hotel en otros hoteles de su categoría. Ocho) No podrán alterarse los colores de las fachadas del Condominio. Si existiere necesidad o conveniencia de efectuar algún cambio en los colores de las fachadas, ella deberá ser previamente autorizada por el Comité General de Administración. Nueve) El

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

Comité de Administración del Sector Oficinas y Locales Comerciales, podrá autorizar la instalación de un directorio ubicado en el hall de acceso del Edificio de Oficinas con el nombre del propietario o usuario de cada oficina. Asimismo se podrá autorizar la instalación de un tótem con el directorio de los usuarios de oficinas y/o locales comerciales en un lugar que sea aprobado por el Comité General de Administración. Diez) Los ascensores del Condominio solo podrán usarse para su destino normal y ajustándose a las instrucciones que en cuanto a su funcionamiento imparta el Administrador General o Sectorial, según corresponda. Once) La carga y descarga de muebles u otros objetos destinados al Hotel, los locales o las oficinas, deberá hacerse en la forma, días y horas que disponga el respectivo Reglamento Interno, o a falta de este, según lo determine el Comité General de Administración. Doce) El encendido y apagado de las luces de los pasillos y demás Bienes Comunes generales o sectoriales será reglamentado por el Administrador General o Sectorial si solo correspondiere a uno de los sectores, en cumplimiento con las leyes y reglamentos sobre la materia. Trece) Las zonas de las oficinas y locales visibles desde los pasillos y desde el exterior del Condominio que sean Bienes Comunes, no podrán ser alterados, en su forma, material y color. En los pasillos comunes queda prohibido colocar leyendas, letreros y colgajos de cualquier naturaleza, estando obligado el Administrador General y/o Sectorial a retirar cualquiera de estos elementos que se hubiera colocado con infracción al presente Reglamento. Catorce) Los ocupantes o usuarios a cualquier título de locales comerciales solo podrán instalar letreros en la forma o condiciones que

establezca el Comité de Administración General, ciñéndose a las siguientes condiciones: (i) Deberán ajustarse al presente Reglamento; (ii) deberán ser permitidos por las normas locales y por las normas que dicte para la generalidad de los locales el Comité General de Administración: (iii) no podrán sobresalir de la losa del cielo y de la marquesina del local respectivo; (iv) Con la autorización del Comité General de Administración, autorización municipal, se podrán colocar letreros, luminosos o no, en otros lugares del Edificio, que sobresalgan de los límites recién establecidos. Quince) El Hotel, los Locales Comerciales y Oficinas podrán administrar los espacios que correspondan a bienes de su sector del modo que resulte más funcional a sus actividades o servicios complementarios, sin necesidad de autorización previa de la Administración General, ni de la Asamblea General de Copropietarios. En consecuencia, podrán distribuir o redistribuir los espacios, ejecutando las obras que estimen necesarias, con absoluta libertad y, del mismo modo, podrán destinar tales bienes o espacios comunes correspondientes a su sector a cualquier actividad que estimen convenientes, siempre que no contravengan las normas establecidas en el presente Reglamento y en la Ley y ordenanzas vigentes. Además, para la habilitación de bienes asignados en uso y goce exclusivo, los usuarios de oficinas y locales comerciales deberán seguir el procedimiento dispuesto para dicho proceso en el Manual de Operaciones y Reglamento de Habilitación del Condominio, en adelante simplemente referido como el "Manual de Operaciones". Diecisiete) Los propietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades, a cualquier título, solo podrán utilizar persianas, del tipo y

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO SANTIAGO
NOTARIO * CHILE *

color que determine el Comité de Administración Sectorial respectivo, a fin de no afectar el ornato y apariencia del Condominio. Dieciocho) La reposición de cristales de la fachada del Condominio deberá hacerse por cristales idénticos a los originales. Diecinueve) Queda prohibido instalar antenas de cualquier tipo, incluyendo las parabólicas o discos satelitales, abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo, además de los existentes, abrir ventanas en los muros exteriores, suprimir puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros, cerrar terrazas, variar o modificar los muros que dan frente a los pasillos comunes, modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de uso de los Bienes Comunes en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás propietarios, salvo aprobación del Comité de Administración General. Veinte) Queda prohibido ocupar con muebles u otros objetos los bienes y espacios comunes tales como pasillos, corredores, vías de evacuación, escaleras u otros, molestar el libre paso o acceso a ellos o usar los Bienes Comunes en forma que impida o embarace el goce normal de ellos por los demás copropietarios. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en este mismo Reglamento respecto de los bienes asignados en uso y goce exclusivo y respecto de aquellos pisos en que, según el presente Reglamento, el lobby del ascensor pueda ser usado por algún copropietario. Veintiuno) Queda prohibido colocar bajadas de cables de comunicaciones por todas las fachadas del Condominio, y cualquier otro elemento que sea visible del exterior. Se prohíbe también colocar elementos que alteren la visión de las fachadas y que

no hayan sido consultados en el diseño original. Veintidós) Queda prohibido estacionar autos, motonetas, motos, bicicletas u otros vehículos, como también depositar bultos o cajones, en los espacios de circulación, quedando autorizada la Administración General o Sectorial, según el caso, para su retiro inmediato, por cuenta, cargo y riesgo de los infractores. Veintitrés) Queda prohibido instalar cualquier elemento adicional en la techumbre o terrazas, sin la correspondiente aprobación por el Comité de Administración General. Veinticuatro) Queda prohibido ingresar a la sala de seguridad, sala de estanques de agua potable, salas de basuras, sala de bombas, grupo generador, salas manejadoras de aire, sala de extracción, salas eléctricas, salas de máquinas de ascensores y cubiertas del Condominio. Sólo la Administración General o Sectorial y, tratándose de recintos que sirvan al Hotel, el personal especializado debidamente autorizado, estarán facultados para ingresar a los recintos antes señalados. De igual modo, el uso y acceso a la operación de sistemas de instalaciones en shafts y otros Bienes Comunes sólo estará permitido al personal del Hotel por éste designado y al personal especializado y debidamente autorizado y calificado por el Comité General de Administración del Condominio, quien deberá reglamentar su uso y aprobar toda instalación futura. Se faculta a la Administración General para ingresar al Hotel, previa coordinación con la administración del mismo, y a las oficinas de cualquiera de los pisos del Condominio, con el objeto de efectuar los mantenimientos y reparaciones de las instalaciones contenidas en shafts, ductos y otros. Veinticinco) Queda prohibido utilizar la red seca, que es de

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 A.M
NOTARIO - SANTIAGO
NOTARIO * CHILE

uso exclusivo de bomberos. La red húmeda sólo se operará en caso de emergencia siguiendo las indicaciones del Manual de Operaciones y, en silencio de este, las indicaciones de la Administración General. Veintiséis) Queda prohibido estacionar vehículos en espacios de circulación, áreas comunes o en cualquier lugar no destinado especialmente a estacionamiento. Veintisiete) El lavado de vehículos solo podrá ser permitido por el Comité General de Administración, en cuyo caso efectuará en la forma, condiciones y horarios que éste determine, lo que se hará de común acuerdo con el Operador de Estacionamientos, si lo hubiere. Veintiocho) Queda prohibido tocar bocinas de vehículos dentro de los recintos de estacionamientos y el tránsito de peatones por las rampas de acceso vehicular. Veintinueve) Queda prohibido eliminar o alterar de cualquier modo la señalética instalada en el Condominio. Treinta) Sólo estará permitido fumar en las áreas comunes exteriores que el Comité General de Administración específicamente determine. Treinta y uno) Queda prohibido el ingreso de vendedores ambulantes de cualquier naturaleza. Treinta y dos) Queda prohibido ingresar sustancias malolientes a ascensores y Bienes Comunes y emitir olores al usar las cocinas o kitchenettes. Treinta y tres) El sentido del tránsito dispuesto para vehículos deberá ser acatado en sus señalizaciones y reglamentaciones. El Comité General de Administración, con la opinión favorable del Operador de Estacionamientos, si lo hubiere, podrá modificar el sentido del tránsito interno y su señalización, si las condiciones así lo requieren, cumpliendo siempre con las exigencias de vialidad contempladas para el Condominio. El tránsito de vehículos en los subterráneos y rampas deberá

hacerse siempre con las luces encendidas y respetando las señalizaciones. Treinta y cuatro) Los copropietarios, arrendatarios o usuarios de oficinas y locales comerciales a cualquier título, podrán colocar en sus unidades la iluminación conforme a lo que establezcan sus propios proyectos, pero siempre respetando las normas adoptadas por el Comité General de Administración y cumpliendo con las especificaciones técnicas referidas en el Manual de Operaciones, a fin de lograr y mantener una visión nocturna homogénea desde el exterior. Los copropietarios deberán ajustar sus proyectos a las condiciones de diseño y las capacidades de las instalaciones descritas en el Manual de Operaciones, a fin de que sus proyectos se ajusten a tales condiciones y capacidades. La Administración Sectorial de Oficinas estará facultada para revisar todas las instalaciones de las oficinas y para hacer modificar las que no cumplan con las normas pertinentes o con las condiciones de diseño. Treinta y cinco) Se prohíbe la restricción de parada de los ascensores, a menos que la unanimidad de los copropietarios del respectivo piso lo solicite a la Administración General o Sectorial. Treinta y seis) La extracción de basuras desde las distintas áreas del Condominio, se realizará de acuerdo al proceso descrito y normado en el Manual de Operaciones. Los ductos de basura deberán ser utilizados en la forma que lo establezca el Manual de Operaciones y la Administración General y/o Sectorial. La extracción de basuras se hará en los horarios que la Administración General y/o Sectorial determine. Queda prohibido arrojar por éstos sustancias inflamables, cigarrillos encendidos, escombros u objetos de vidrio en

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

general y cualquier otro elemento peligroso. Treinta y siete) Ante todo bien u objeto que entre o salga del Edificio, la Administración General y/o Sectorial podrá exigir la declaración de volumen y peso, siendo el transporte de exclusiva responsabilidad del respectivo portador. Será especial preocupación de la Administración General y Sectorial velar por la seguridad y procedimientos en todos los accesos al Condominio. Treinta y ocho) Queda prohibido mantener o ingresar con cualquier tipo de animales al Condominio, salvo en los términos establecidos en el presente Reglamento o según la reglamentación interna que la Administración General o Sectorial determine en cumplimiento de instrucciones que le imparta el Comité de Administración General o el respectivo Comité de Administración Sectorial. La tenencia y mantenimiento de animales y mascotas en el Hotel será regulada por las normas pertinentes establecidas por el Operador Hotelero y el Comité Sectorial respectivo. Treinta y nueve) Toda persona que ocupe los ascensores lo deberá hacer conforme a su funcionamiento normal y según la asignación de los distintos usos establecidos en el Manual de Operaciones. Por consiguiente, cualquier perjuicio que sufra el usuario de un ascensor, a causa o con ocasión de un mal uso o uso irresponsable de estos, será de su exclusiva responsabilidad. Cuarenta) Cualquier desperfecto que se produzca en las instalaciones o servicios interiores de un bien de dominio exclusivo o su obra o construcción misma, deberá ser reparado de inmediato por el propietario de la respectiva unidad, a su costa y responsabilidad. Los propietarios podrán hacer con sus bienes de dominio exclusivo las transformaciones que estimen convenientes, sin cambiar el

destino y naturaleza de los mismos, siempre que: i) No modifiquen la fachada exterior del Condominio; ii) Ellas sean aceptadas por las autoridades competentes y cuenten con el correspondiente Permiso de Obra Menor si fuere necesaria; iii) No excedan, en manera alguna, las capacidades del Condominio o comprometan su estructura, solidez, climatización, seguridad, salubridad, estética y funcionamiento general de las Instalaciones; iv) No afecten a otros bienes de dominio exclusivo ni a los Bienes Comunes. Las horas en que se llevarán a efecto estos trabajos y la entrada y salida de escombros y materiales se establecerá en el Manual de Operaciones, y deberá tomar los resguardos para no causar molestias a los usuarios de las oficinas, comercio, el hotel y sus huéspedes. Los muros divisorios de dominio exclusivo serán conservados y reparados por partes iguales entre los respectivos propietarios. No obstante, en aquellas oficinas o locales comerciales que se entreguen en planta libre, y que se dividan en más de una unidad arrendable o funcional, corresponderá al primer usuario habilitados efectuar los muros divisorios de acuerdo a las especificaciones establecidas en el Manual de Operaciones. Cuarenta y uno) Todas las unidades del Condominio deberán usarse de un modo tal que no se desarrollen en ellas actividades que, de algún modo, impidan, obstaculicen, embaracen, o puedan causar molestias o trastornos al normal funcionamiento del Hotel o a sus huéspedes. Cuarenta y dos) Todas las unidades del condominio deberán permitir el paso del personal, sus herramientas, maquinarias, materiales y elementos que requieran las instalaciones de los servicios del Condominio. Tales elementos e instalaciones son los

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 A.M
NOTARIO - SANTIAGO

habituales pare el correcto funcionamiento de un condominio de esta naturaleza, y se comprende entre ellos accesorios para climatización, instalaciones eléctricas, alcantarillado, instalaciones del servicio agua potable, y otras, todas las cuales pasan por el interior de unidades vendibles a las cuales no necesariamente sirven. Del mismo modo, los propietarios de unidades deberán permitir el acceso personal autorizado y sus herramientas y equipos a fin de conservar, mantener y reparar tales elementos e instalaciones. Todos los arreglos y reparaciones de dichos elementos e instalaciones serán de costo y responsabilidad de la Administración General, quien, además, será responsable de reparar y/o reponer cualquier desperfecto que la conservación, mantenimiento y reparación de las instalaciones y elementos provoque a las unidades. **DECIMO CUARTO:** Prohibiciones relativas a la Arquitectura del Condominio. Se prohíbe en general la alteración de todos los elementos exteriores, incluyéndose las caras interiores de estos, pertenecientes a Bienes Comunes. En especial, queda prohibido: Uno) Cambiar los cristales de ventanas de la fachada por productos diversos de los empleados en la construcción; Dos) Alterar, instalar objetos adhesivos u otros elementos visibles desde el exterior, en los cristales que enfrenten el exterior de los Edificios o sus pasillos interiores; Tres) Remover o alterar cualquier elemento de las ventanas, paneles de aluminio o paros de aglomerado pétreo o demás elementos arquitectónicos destacados de diseño, como luminarias, cielos falsos exteriores, marquesinas, celosías, ménsulas, pórticos, pilares, postes, astas, rampas, escaleras, barandas, escaños, maceteros y veredas; Cuatro) Efectuar instalaciones en el

SERGIO ROVIRA CRUZ
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42°
NOTARIA - SANTIAGO

terreno de dominio común y en general en sus Bienes Comunes exteriores, salvo en aquellos que cuenten con la autorización expresa del Comité de Administración General. Cinco) Alterar los lugares de instalación de los teléfonos de las distintas administraciones del Condominio, salvo autorización expresa del Comité Sectorial respectivo; Seis) Efectuar instalaciones u ocupar en forma permanente el espacio correspondiente a la Plazoleta del Condominio, que debe permanece siempre libres de obstrucción a la circulación por ellos, con excepción de los espacios en uso y goce exclusivo a una unidad específica; Siete) Alterar o reubicar cualquier elemento perteneciente a los sistemas de energía, comunicaciones y seguridad del Condominio, incluyendo avances verticales de escape para generadores de electricidad, ductos de extracción, unidades de inyección de aire, torres enfriadoras y todos los ductos vinculados a estos; Ocho) Alterar los elementos que componen las terrazas y Plazoleta del Condominio; y Nueve) Ejecutar en las unidades cualquier transformación relevante que pueda afectar la estética exterior del Condominio. Los asignatarios de áreas de uso y goce exclusivo podrán realizar distribuciones y habilitaciones en las áreas asignadas. En ningún caso, las transformaciones podrán afectar la estructura misma del Condominio, comprometer su seguridad, solidez y salubridad, ni dañar su estética general. **DECIMO QUINTO:** Restricciones sobre el ejercicio de los derechos de uso y goce exclusivo. Las obras que se desee ejecutar sobre Bienes Comunes asignados en uso y goce exclusivo a una determinada unidad o sector, deberán contar con la aprobación del Comité de Administración General, debiendo mantener siempre continuidad y congruencia con la estética del

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

Edificio. La ejecución de estas obras deberá además contar con la autorización de la Administración respectiva y no podrán contemplar instalaciones que demás propietarios u ocupantes del Condominio. Sin perjuicio de lo anterior, el Operador Hotelero de la Unidad Hotel se encontrará siempre autorizado para implementar en las zonas de uso y goce exclusivo que le han sido asignadas la estética propia de la marca a nivel mundial, y no requerirá de la autorización del Comité General de Administración para la habilitación de éstas áreas de acuerdo a los estándares de la marca, la cual se entiende en conformidad al presente Reglamento autorizada. **DECIMO SEXTO:** Normas Especiales Sobre Uso de Letreros. Se prohíbe la instalación de letreros en el exterior del Condominio, con la excepción de la autorización especial que se otorga al Hotel de acuerdo a las características, lugares y formatos que se presentan en el ANEXO TRES, que se protocoliza con esta misma fecha, en esta notaría bajo el número **ocho mil setecientos sesenta y dos**, el cual se entiende formar parte íntegra del presente Reglamento, y de las autorizaciones especiales concedidas por el Comité General de Administración, conforme a este Reglamento. Con todo, quedan permitidos los Directorios instalados en el recibo de acceso a cada sector conforme a las instrucciones impartidas por el Comité General o Sectorial de Administración. Los letreros que podrán instalar los locales comerciales serán normados por el Comité General de Administración. Quedan estrictamente prohibidos los letreros alusivos a marcas de hoteles distintos al Operador de la Unidad Hotel, salvo con la expresa aprobación de la administración de dicha unidad. **DECIMO SÉPTIMO:** El Hotel queda autorizado para instalar sus letreros exteriores y efectuar la señalización interna propia del uso

SERGIO NOVOA CRUZ
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42°
NOTARIA - SANTIAGO

hotelero. En lo no previsto por el presente Reglamento, la instalación de avisos o señales de cualquier clase se sujetará a las instrucciones del Comité General o Sectorial y deberá cumplir siempre con la normativa municipal y urbanística correspondiente. **DECIMO OCTAVO:** Acceso y Horarios Especiales. El funcionamiento de los accesos al Condominio se establece y norma de acuerdo a los procedimientos contenidos en el Manual de Operaciones y, en subsidio, por las instrucciones que impartan los respectivos Comités Sectoriales. Con todo, el ingreso a las Oficinas se podrá efectuar todos los días y durante las veinticuatro horas del día, conforme a las normas que establezca el respectivo Reglamento de Uso Interno; y en subsidio, por el Comité Sectorial respectivo. Las reglas sobre acceso al Hotel serán determinadas por el Reglamento de Uso Interno que fije la sociedad administradora del Hotel o el operador hotelero. No obstante, el personal de servicio y operaciones del Hotel que ingrese al Condominio por el acceso peatonal de servicio de calle O´Connell, estará sujeto a las normas que regulan el funcionamiento de dicho acceso contenidas en el presente Reglamento, o las que dicte la Administración General en la medida que no afecten la expedita circulación de dicho personal ni importen un menoscabo para las personas que accedan por esa vía. La realización de labores como la emisión de remesas de dinero; carga y descarga de mobiliario, el abastecimiento y transporte de combustible a los equipos adicionales de energía, se sujetarán a lo descrito en los procedimientos de operación de la zona de carga y descarga contenidos en el Manual de Operaciones. En forma particular, los horarios y su funcionamiento quedarán determinados en el correspondiente

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO SANTIAGO

Reglamento de Uso Interno, y en subsidio, los establecerá el Comité General de Administración. Las reglas sobre acceso de clientes al Hotel serán determinadas por el operador hotelero. **DECIMO NOVENO:** Mejoras Voluntarias en los Bienes Comunes. La introducción de mejoras voluntarias en los Bienes Comunes no asignados en uso y goce exclusivo que no infrinjan las normas en el presente Reglamento requerirá siempre aprobación del Comité General o Sectorial de Administración, según cuál sea la naturaleza del Bien Común de que se trate. Lo anterior, se hará individualmente o mediante la destinación de un determinado monto de los Fondos de Reserva correspondiente, lo que deberá ser expresamente aprobado por el Comité de Administración General o Sectorial si correspondiere. **VIGESIMO:** Reparación Urgente de los Bienes Comunes. En caso de reparaciones necesarias y urgentes de bienes de dominio y goce común, el Administrador General o Sectorial deberá proceder a su inmediata realización sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. El Administrador queda autorizado para destinar los Fondos de Reserva a estas reparaciones urgentes en tanto se tramita el pago de una cuota extraordinaria de gastos comunes, si procediere, o se hace el cobro al propietario de la unidad que hubiere causado el daño. **VIGESIMO PRIMERO:** Alteración de Instalaciones en Sistemas del Condominio. Los proyectos de modificación de bienes de dominio exclusivo que requieran adecuar o alterar los sistemas de aprovisionamiento de agua, alcantarillado, climatización, electricidad o telecomunicaciones, o que en general puedan afectar de cualquier modo otras unidades del Condominio, deberán ser comunicados previamente al Comité de Administración General

SERGIO MOYA CALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42a
NOTARIA SANTIAGO

para su aprobación. **VIGESIMO SEGUNDO:** Reparaciones en los Bienes de Dominio o Uso Exclusivo. Cada copropietario queda obligado a ejecutar de inmediato, en los bienes de su dominio exclusivo, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a los Bienes Comunes o a los demás bienes de dominio exclusivo. La misma obligación recae sobre la Administración Sectorial y el Hotel, respecto de los bienes de uso y goce exclusivo de tales Sectores. **VIGESIMO TERCERO:** En caso que sean necesarias reparaciones en las unidades o Bienes Comunes, si fuese el caso, los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades ubicadas en el panel superior deberán permitir la entrada de técnicos a tales unidades para efectuar las reparaciones si las causas de los desperfectos provienen de los pisos superiores. **VIGESIMO CUARTO:** Horarios. La ejecución de obras en el Condominio, de cualquier naturaleza que estas sean, así como las labores de carga y descarga de materiales, se sujetarán a los horarios y condiciones de trabajo establecidos de acuerdo a los procedimientos de operaciones descritos para Habilitaciones y Obras contenido en el Manual de Operaciones; y será determinado con el respectivo Reglamento de Uso Interno y, en subsidio, por el Comité General de Administración. Las instrucciones que se impartan para estos efectos protegerán especialmente el normal funcionamiento de las oficinas y la tranquilidad y comodidad de los clientes del Hotel, debiendo tener en consideración las observaciones que con tal propósito formulare el Administrador del Hotel. **VIGESIMO QUINTO:** Escombros y materiales. Se prohíbe depositar materiales de construcción reunidos con motivo de las reparaciones o mejoras, aun transitoriamente, en cualquier

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 A.M.
NOTARIO - SANTIAGO

otro espacio de uso común que no sea un estacionamiento del subsuelo u otro sector que determine la Administración General. Los escombros que se reúnan con ocasión de tales faenas deberán ser retirados en el transcurso del día por cuenta de quien ejecute los trabajos. **VIGESIMO SEXTO:** Si algún propietario u ocupante a cualquier título de cualquiera unidad del Condominio causare por acción u omisión algún daño con infracción de las normas de este Reglamento, el infractor responderá de todo perjuicio y corrección por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. **VIGESIMO SÉPTIMO:** Los deberes, cargas, restricciones, prohibiciones y obligaciones que este Reglamento impone a los propietarios de bienes de dominio exclusivo recaen también sobre los ocupantes o tenedores a cualquier título de los mismos, en tanto la naturaleza del deber así lo admita. **VIGESIMO OCTAVO:** Responsabilidad de copropietarios por cesionarios del uso de sus unidades. Los propietarios responderán por las personas a quienes hayan cedido a cualquier titulo el uso de sus bienes de dominio exclusivo. **VIGESIMO NOVENO:** Ningún copropietario podrá arrendar o ceder el uso y goce de su unidad para un fin distinto al que corresponde según su naturaleza ordinaria o según el destino que se haya indicado expresamente en este Reglamento o en los Planos de Copropiedad Inmobiliaria. **TRIGESIMO:** La basura y demás desperdicios se deberán eliminar desde cada unidad conforme al procedimiento establecido en el Manual de Operaciones y, en todo caso, tal disposición se efectuará por medio de los ductos de que están dotados el Hotel y el Edificio de Oficinas para dichos efectos, en bolsas de polietileno previamente cerradas o del modo similar que determine el Comité de Administración General o Sectorial

Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª
NOTARIA - SANTIAGO

del Condominio, según corresponda. El mantenimiento y limpieza de los espacios constituidos por el hall, excluido el hall de acceso común, ascensor o área de distribución de cada piso o planta, deberá ser efectuada con forma exclusiva por las unidades del Sector correspondiente. **TRIGESIMO PRIMERO:** La mudanza, traslado y/o entrega de cualquier tipo de bien hacia o desde cualquier unidad que requiera más de un viaje en el ascensor, deberá ser previamente coordinada con el Administrador General o Sectorial, según sea el caso. Los objetos que requieran de entrega con un carro especial de carga tipo yegua u otros similares, no podrán ser ingresados por el acceso principal y deberá circular por los ascensores de monta carga con las debidas protecciones. El Administrador General o Sectorial, o el Comité General o Sectorial de Administración, podrán restringir las fechas y horas en que los espacios de uso común, incluyendo los ascensores, lobby o pasillos, puedan ser usados para traslados o entregas. **TRIGESIMO SEGUNDO:** El traslado desde y hacia las unidades de cualquier tipo de mueble u otro objeto que no se traslade por mano, deberá ser hecho por el ascensor destinado como monta carga. **TRIGESIMO TERCERO:** El Comité General o Sectorial, a través del respectivo administrador, podrá imponer una o más de las siguientes condiciones antes de efectuar mudanzas o entregas de muebles o cualquier otro objeto personal: Uno) Requerimientos de seguros o boletas de garantías para la conservación de los espacios y equipos comunes en caso que razonablemente la acción involucre un riesgo para los Bienes Comunes; Dos) La instalación de material de protección apropiado para pisos y ascensores; Tres) Cargos por costos que pueda incurrir la Administración como consecuencia do las

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

mudanzas o entregas. **TRIGESIMO CUARTO:** Reglamento de Uso Interno. Cada Sector del Condominio deberá dictar su respectivo Reglamento Interno, que deberá ser confeccionado, modificado y reemplazado por los respectivos Comités de Administración. El Reglamento Interno no podrá interferir con el uso, goce y disposición de las unidades de otros sectores, ni podrán contener disposiciones en contravención al presente Reglamento de Copropiedad. **TRIGESIMO QUINTO:** Manual de Operaciones. El Condominio contará también con un Manual de Operaciones y un Reglamento de Habilitación de las Unidades, que deberá ser confeccionado, aprobado, modificado y reemplazado por los respectivos Comités de Administración Sectoriales. El Manual de Operaciones no podrá interferir con el uso, goce y disposición de las unidades, ni podrá contener disposiciones en contravención al presente Reglamento. **TITULO TERCERO. NORMAS ESPECIALES EN EL USO DE LOS ESTACIONAMIENTOS. TRIGESIMO SEXTO:** Los estacionamientos podrán ser explotados por un Operador de Estacionamientos, cuya elección corresponderá exclusivamente Comité de Administración General, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos transitorios, quién se hará cargo de la operación, conservación y mantenimiento de tales unidades y que también podrá desarrollar las demás actividades asociadas a este tipo de servicios que el Contrato de Operación de Estacionamientos establezca. Las condiciones de la operación de los estacionamientos deberán establecerse en un Contrato de Operación, el que deberá ser previamente aprobado por el Comité General de Administración y por el Comité Sectorial del Hotel, si se incluyen en el mismo las unidades de estacionamientos que pertenecen a este sector. **TRIGESIMO**

SERGIO NOVOA GALAZ
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42°
NOTARIA - SANTIAGO

actualizadas por los copropietarios y los gastos que de ello emanen se cobrarán en los gastos comunes generales o sectoriales del Condominio, según corresponda. Por su parte, aquellas instalaciones emplazadas en los Bienes Comunes, que sean de propiedad de la compañía que suministre los servicios para los cuales han sido construidas, serán mantenidas, reparadas y ampliadas de conformidad con lo que diga la normativa y los contratos que rijan los servicios de tales compañías propietarias. Se deja expresa constancia que el Comité de Administración General o el Comité Sectorial correspondiente, podrá autorizar a otras compañías que entreguen cualquiera de los servicios antes descritos u otros, el uso de Bienes Comunes del Condominio, para la instalación de sus equipos, cables, ductos y, en general, lo que sea necesario para la prestación de sus servicios, quedando únicamente excluidos aquellos espacios que son de propiedad de las compañías en la forma antes mencionada o bien respecto de los cuales se haya constituido servidumbre a su favor. Será obligatorio para los copropietarios permitir el ingreso a sus respectivas unidades, de los funcionarios de las compañías que presten servicios al Condominio, para los fines de reparación, mantenimiento, adecuación y actualización de los Bienes Comunes y de las redes a instalaciones necesarias para la prestación de los servicios de la respectiva compañía, que se encuentren emplazadas dentro de sus unidades, respondiendo de los perjuicios que puedan causar a las compañías y a los demás copropietarios a causa de su negativa. **CUADRAGESIMO SEGUNDO:** Todo propietario y ocupante a cualquier título de las unidades del Condominio, deberá permitir el ingreso a sus unidades del personal

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

necesario para efectuar las reparaciones y/o mantenimiento de los Bienes Comunes del Condominio. **CUADRAGESIMO TERCERO:** Los copropietarios u ocupantes de las unidades del Condominio estarán autorizados para usar y podrán servirse de los Bienes Comunes de uso común según su destino, pero ese uso y servicio deberá ejercerse sin afectar de modo alguno el legítimo derecho de los otros copropietarios u ocupantes. Asimismo, los derechos de cada copropietario en los Bienes Comunes 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. **TITULO QUINTO. DE LOS GASTOS COMUNES. CUADRAGESIMO CUARTO:** Expensas o Gastos Comunes. Se reputarán expensas o gastos comunes, sean generales o sectoriales, los siguientes, sin que la nómina sea limitativa, sino meramente ilustrativa o ejemplar, extendiéndose, por ende, a cualquier situación análoga o similar: Uno) Los honorarios de la Administración General y Sectorial, según corresponda; Dos) Los sueldos de los conserjes y demás personal del Condominio, más los gastos en que estos incurrieren por consumo de electricidad, gas y agua potable en la cuota que respectivamente se les asigne, y mantenimiento de las áreas verdes; Tres) Los gastos en que incurra la Administración General por concepto de seguridad, paisajismo, aseo, mantenciones, limpieza de fachadas y de toda otra persona o servicio que fuese necesario contratar por la Administración General para el mantenimiento de los Bienes Comunes y sus instalaciones; Cuatro) El pago de las imposiciones previsionales y leyes sociales en general que corresponda a los empleados de la Comunidad y, en general

todo gravamen o carga presente o futura que tenga relación con el personal de la Comunidad Edificio Plaza Manquehue; Cinco) El pago de los servicios de energía eléctrica para el alumbrado de Bienes Comunes, halls de acceso, escaleras, plaza central, áreas de circulación, etc.; Seis) Pago de energía eléctrica para la iluminación y propulsión de los ascensores, motores y bombas surtidoras del sistema de agua potable del Condominio, generadores de respaldo y de la reparación, mantenimiento y de reposición de los mismos; Siete) Pago de las cuentas de agua potable de servicios comunes, tales como riego, aseo de los Bienes Comunes, oficinas destinadas a la administración, etc.; Ocho) Los útiles y materiales que se requieran para el buen mantenimiento del Condominio tales como riego, aseo, oficinas destinadas a la administración, computadores, equipos de seguridad y vigilancia, cámaras, monitores,. softwares asociados a la administración de condominios y otros: Nueve) Los útiles o vestimentas de aseo; Diez) Las ampolletas, tubos, globos y bombillas eléctricas que fuere necesario utilizar y reponer en los espacios y servicios comunes; Once) Pago de los gastos de mantención y reparaciones en Bienes Comunes, tales como techumbres, terrazas, equipos, instalaciones, cimientos, cañerías de aguas lluvias, cañerías generales de agua, línea de luz y energía eléctrica, impermeabilización de terrazas, pinturas, reparaciones de estuco, etcétera; Doce) Gastos de Mantenimiento y reparación de los jardines y áreas comunes; Trece). Pago de pólizas de seguros que deba tomar la Administración General del Condominio para la seguridad de los Bienes Comunes; Catorce) En general, todos aquellos gastos que sean necesarios para la

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO
NOTARIO
CHILE

conservación, funcionamiento y operación del Condominio y sus servicios e instalaciones. **CUADRAGESIMO QUINTO:** Clases de Gastos Comunes. Los gastos comunes son de dos clases: Gastos Comunes Generales y Gastos Comunes Sectoriales., según si se refieren a expensas originadas por necesidades, obras o servicios cuya satisfacción, realización o uso beneficien al Condominio en general o solamente al Sector Oficinas y Locales Comercial Son Gastos Comunes Generales los costos, gastos y expensas relacionados con el mantenimiento, funcionamiento , de las estructuras del Condominio y de los demás Bienes Comunes asignados en uso y goce exclusivo y los servicios que sirvan a la generalidad del Condominio. Son Gastos Comunes Sectoriales los gastos ordinarios de mantenimiento, funcionamiento y reparación de Bienes Comunes de uso exclusivo sectorial, los gastos ordinarios de uso y consumo de los servicios colectivos sectoriales tales como agua, climatización, electricidad, y los gastos ordinarios de Administración Sectorial. Todos los gastos correspondientes a la Administración General serán siempre gastos comunes generales. Los gastos comunes generales o sectoriales pueden ser ordinarios o extraordinarios, según si se encuentran o no previstos en el respectivo presupuesto anual de gastos. Cuando un determinado sector del Condominio o una o más unidades en forma particular requirieran y soliciten una prestación de mayor intensidad, calidad o continuidad de servicios, el mayor gasto será de cargo y costo exclusivo de la Administración Sectorial o de la unidad que efectué tal solicitud. Los gastos por servicios o expensas correspondientes a Bienes Comunes de uso exclusivo, y que cedieren en provecho exclusivo del propietario de dicho bien,

serán siempre gastos individuales de este y no podrán ser considerados gastos comunes generales o sectoriales. Se entenderán por gastos y expensas comunes, sean generales o sectoriales, todos aquellos que sean necesarios efectuar, tanto para proporcionar los servicios comunes como aquellos indispensables para el mantenimiento, conservación y reparación de los Bienes Comunes. Se entenderán por gastos comunes ordinarios los siguientes: a) De Administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje 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 condominio, 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) De Uso o Consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de similar naturaleza. Por gastos comunes extraordinarios se entenderán todos los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes. **CUADRAGESIMO SEXTO:** Contribución al pago de los Gastos Comunes Generales. El pago de los Gastos Comunes Generales será de cargo de todos los propietarios de las unidades del Condominio, quienes contribuirán al mismo según los porcentajes establecidos en la Tabla General de Porcentaje que se señala

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO
ANTONIETA MARIA CALAS NOTARIO CHILE

en el Anexo Dos Tabla Uno que se protocoliza junto con el presente Reglamento. Además de los casos expresamente establecidos en el presente Reglamento, la contribución de cada copropietario podrá ser determinada conforme al mismo porcentaje, cuando se trate de cuotas que tengan por objeto la adquisición o inversión en nuevos Bienes Comunes, y así lo acuerde la Asamblea General o Sectorial de Copropietarios, según correspondiere, en sesión extraordinaria. Los titulares de los derechos de uso y goce exclusivo de los polígonos adyacentes al Hotel, al local uno, al local dos, al local cinco, al local seis, al local siete y de los estacionamientos cero uno y cero dos ubicados en el primer piso, estarán obligados a contribuir al Condominio General, además de la cuota que les afecta en el pago de los gastos comunes que se determina en el Anexo Dos Tablas Uno y Dos, según corresponda, un monto adicional correspondiente a un porcentaje del monto total determinado como gasto común mensual que se indica en la ANEXO DOS TABLA TRES que se protocoliza bajo el número **ocho mil setecientos sesenta y tres**, y que forma parte de esta escritura. El monto recaudado por éste concepto incrementará el Fondo Común de Reserva General. **CUADRAGESIMO SEPTIMO:** Contribución al Pago de los Gastos Comunes Sectoriales. El pago de los gastos comunes del sector oficinas y locales comerciales será de cargo de todos los propietarios de las unidades del mismo, quienes contribuirán al mismo según los porcentajes establecidos en el ANEXO DOS TABLA DOS, que se protocoliza bajo el número **ocho mil setecientos sesenta y tres**, y que forma parte de esta escritura. **CUADRAGESIMO OCTAVO:** Ningún propietario podrá excusarse de pagar los gastos comunes que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes, o por no estar ocupado su bien de dominio exclusivo, o

SERGIO NOVOA GALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42° A.M.
NOTARIA - SANTIAGO

por el incumplimiento en el pago de los gastos comunes por parte de su arrendatario. **CUADRAGESIMO NOVENO:** La obligación de contribuir a los gastos comunes generales y sectoriales respectivos se inicia desde la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa, o bien desde la fecha en que se entre en posesión material de la unidad, lo que ocurra primero, y subsiste durante el tiempo que la unidad permanezca desocupada. En todo caso, la obligación mencionada no se devengará en ningún caso antes que las obras de edificación de la unidad sean recibidas por la Dirección de Obras Municipales. **QUINCUAGESIMO:** Cada propietario deberá pagar al Administrador General o Sectorial, o a la persona en que delegue sus facultades, la cuota que le corresponde en los gastos comunes, en la forma que lo determine el Comité de Administración General o Sectorial, según el caso y, a falta de determinación por parte de los Comités, dentro de los diez primeros días de cada mes y a más tardar dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. En caso de mora o simple retardo en el pago de cualquier cobro se devengará el máximo de interés permitido estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional no reajustable; además en el segundo mes de mora deberá pagar los intereses mencionados más un diez por ciento de la deuda por mes o fracción de mes; y, al tercer mes su cuenta se dispondrá para el cobro judicial, y la deuda acumulada tendrá un recargo del diez por ciento más las costas, en beneficio del Condominio, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal. Sin perjuicio de lo anterior, el copropietario moroso perderá el derecho de participar en todas las Asambleas de Copropietarios, sean Sectoriales y Generales, y en sus deliberaciones, votaciones y acuerdos, y

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO
NOTARIO CHILE

en general, quedará privado del ejercicio de los derechos que le corresponden en su calidad de tal, todo ello hasta el entero pago de los gastos comunes, intereses, multas y costas adeudados. El Condominio podrá, en todo caso, emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho proceda, pudiendo incluso pedir medidas precautorias y embargar bienes para su remate judicial. Si el dominio de una unidad del Condominio perteneciere a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable dél pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes que le corresponda a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad en lo que les quepa a estos en la contribución a los gastos comunes. **QUINCUAGESIMO PRIMERO:** Los propietarios podrán convenir con los respectivos arrendatarios, usuarios u ocupantes de las unidades del Condominio, que la obligación de pagar o contribuir a los gastos o expensas comunes generales recaiga en esos arrendatarios, usuarios u ocupantes o en terceras personas. Sin embargo, estas estipulaciones no liberarán a los propietarios de la obligación de contribuir y reembolsar íntegra y oportunamente dichos gastos y expensas comunes generales, siendo estos los únicos responsables de esos gastos frente al Condominio. Todo copropietario deberá comunicar al Administrador Sectorial y este al Administrador General, toda transferencia de dominio respecto de la unidad del Condominio de que sea dueño, indicando la individualización completa del nuevo adquirente, y adjuntando copia de la escritura pública de cesión y copia de la inscripción del título de propiedad en el Conservador de Bienes Raíces competente a nombre del adquirente. El

SILENCIO NOTARIA CHILE
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª
NOTARIA - SANTIAGO

propietario que no cumpla con esta obligación será solidariamente responsable de la contribución y reembolso de los gastos y expensas comunes que correspondan a la unidad respectiva con el nuevo adquirente. El cumplimiento de esta obligación se acreditará mediante un certificado en tal sentido otorgado por el Administrador Sectorial o por el Presidente del Comité Sectorial Administración. Las obligaciones de cada propietario de una unidad del Condominio, por expensas comunes correspondientes a este título, siguen siempre el dominio de la unidad respectiva, incluso respecto de aquellas expensas devengadas con anterioridad a su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio o 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 los demás derechos que le otorgue la ley. **QUINCUAGESIMO SEGUNDO:** Mérito Ejecutivo. Las cuotas de gastos comunes serán exigibles judicialmente por vía ejecutiva, pudiendo solicitar el Administrador General o Sectorial toda clase de medidas precautorias, apremios y embargos para asegurar el resultado y la eficacia de las acciones de cobranza. Tratándose de cuotas determinadas por acuerdos en sesiones extraordinarias de la Asamblea General o Sectorial de copropietarios, el título ejecutivo estará constituido por la copia del acta de la sesión correspondiente de la Asamblea, en la que conste la contribución decretada para las expensas necesarias, la cuota distribuida a cada propietario y la forma de pago y las fechas o plazos para su pago, así como una certificación y/o

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO SANTIAGO
NOTARIO CHILE

aviso de cobro del Administrador General, en su caso, sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. **QUINCUAGESIMO TERCERO:** Cobro de las Cuotas de Gastos Comunes. El cobro de las cuotas correspondientes a los gastos comunes generales o sectoriales se efectuará en documentos separados que serán preparados por el Administrador del sector Locales Comerciales y Oficinas y del sector General respectivamente, en su caso. El pago de los gastos comunes deberá ser íntegro y completo, y deberá depositarse en las cuentas corrientes que los referidos administradores establezcan para tal efecto. No podrá un comunero pagar los gastos comunes generales y dejar pendientes el sectorial o viceversa. **QUINCUAGESIMO CUARTO:** El condominio cuenta con dos medidores generales, uno de ellos para el Sector Hotel y el segundo para el resto del Condominio General. Las diferencias que se produzcan entre los medidores generales y sus respectivos remarcadores, serán prorrateadas de acuerdo a las superficies de cada unidad. En ambos casos podrán ser cobradas directamente por la empresa proveedora del servicio de agua potable a cada propietario, o bien, incluirse en el cobro de los gastos comunes. La administración está facultada, en resguardo del bien común, para disponer el cambio de cualquiera de estos medidores con cargo del propietario cuando su funcionamiento sea anormal. **QUINCUAGESIMO QUINTO:** Ejecución Judicial. Cuando sea del caso iniciar el procedimiento de cobro ejecutivo de las cuotas de gastos comunes impagas, el Comité de Administración General se encontrará facultado para contratar los servicios de un abogado especialista en estas materias, y sus honorarios serán de cargo del deudor ejecutado. **QUINCUAGESIMO SEXTO:**

Suspensión de Servicios Comunes. La Administración General y/o Sectorial, según el caso, podrán adoptar como medidas de apremio del copropietario que se constituyere en deudor moroso del pago de cuotas de gastos comunes, de cualquier clase, la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. **QUINCUAGESIMO SEPTIMO:** Otras Medidas de Apremio. La Administración General y/o Sectorial, según el caso, podrá adoptar otras medidas de apremio en contra de los deudores recién aludidos sólo en la medida en que ellas se encuentren expresamente autorizadas por normas generales establecidas en la legislación vigente y cumpliendo estrictamente los requisitos y condiciones en ellas prevenidos. **QUINCUAGESIMO OCTAVO:** De los Fondos Comunes de Reserva. Se constituirán y servirán para atender inversiones y reparaciones de alto costo de los bienes de dominio común o imprevistos urgentes. **QUINCUAGESIMO NOVENO:** Formación e Incremento. Los Fondos Comunes de Reserva General y Sectorial se formarán e Incrementarán con los siguientes Ingresos: Uno) Con el cinco por ciento de recargo sobre los gastos comunes mensuales. Este porcentaje puede ser modificado por acuerdo de los respectivos comités de administración. Dos) Con los dineros provenientes de la contribución mensual a los gastos comunes de los espacios asignados en uso y goce exclusivo a propietarios del condominio. Tres) Con el producto de las multas e intereses que deban pagar los copropietarios. Cuatro) Con los aportes por concepto de uso de espacios comunes que fije el comité de administración respectivo. Cinco) Por los valores producidos en las inversiones que se

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

realicen por el mismo fondo. **SEXAGESIMO:** Manejo o Inversión. Mientras la Asamblea General de Copropietarios o el Comité General de Administración no dispongan otra cosa, los Fondos Comunes de Reserva General y sectorial se manejarán por la Administración General y Sectorial respectivamente, en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse en depósito en una cuenta corriente bancaria. La Asamblea General de copropietarios o en su defecto el Comité General de Administración, podrán acordar que el fondo sea invertido en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales y que sean de fácil y pronta liquidez. **SEXAGESIMO PRIMERO:** Naturaleza de las Participaciones con el Fondo. Las participaciones en el Fondo Común General de Reserva que correspondan a los copropietarios tienen el carácter de Bienes Comunes y por consiguiente, siguen forzosamente al derecho de dominio de las unidades y no son susceptibles de enajenación o gravamen por separado. **SEXAGESIMO SEGUNDO:** Los propietarios erogarán los dineros necesarios para la formación de los fondos operacionales del sector general y del sector oficinas y locales comerciales , cuyo objeto será tener un capital inicial de trabajo y garantizar las obligaciones que cada uno de los copropietarios les impone el presente Reglamento, en cuanto a la concurrencia de gastos comunes generales y servicios especiales, y podrá ser empleado por el Administrador General para cubrir los gastos comunes impagos. Este Fondo ascenderá a la suma equivalente a cuatrocientas veinte Unidades de Fomento para el caso del sector general y mil cien Unidades de Fomento para el sector oficinas y locales comerciales los cuales serán enterados por todos los

compradores de las distintas unidades en la misma proporción que a cada uno corresponde soportar el pago de los gastos comunes generales o sectoriales según se indique en el Artículo Cincuenta de este Reglamento; Estos fondos deberán pagarse en una sola oportunidad dentro de los diez primeros días del mes siguiente al que se adquiera la unidades respectiva. Respecto de aquellos copropietarios que no hubieren enterado los aportes a los Fondos Operacionales y hubieren ya recibido las unidades que adquirieren. El cobro de estos aportes deberá hacerse efectivo conjuntamente con el cobro de los gastos comunes. **TITULO SEXTO. DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL. SEXAGESIMO TERCERO:** La Administración General del Condominio le corresponderá en conjunto a los siguientes órganos: a) La Asamblea General de Propietarios; b) Al Comité de Administración General; y c) Al Administrador General, designado por la Asamblea de Copropietarios. Esta designación deberá recaer en una persona jurídica dedicada al giro de la administración de edificios de oficinas. Para efectuar dicha designación, se requerirán las mayorías que la ley establece para las Asambleas Ordinarias de Copropietarios. En caso de desacuerdo o renuencia de la Asamblea para hacerlo, la designación del Administrador corresponderá al Juez competente, a petición de cualquier copropietario. Se procederá, en este caso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo seiscientos cincuenta y cuatro del Código de Procedimiento Civil. El Administrador durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al término de su período, no se procediese a la designación de un nuevo administrador, su designación se entenderá prorrogada hasta que se le designe un reemplazante. El

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

ANTONIETA MENDOZA ESCALAS NOTARIO CHILE

Administrador dependerá directamente de la Asamblea de Copropietarios y estará sujeto al control y fiscalización de ésta y del Comité de Administración General o Sectorial. La remoción del Administrador podrá ser acordada en cualquier momento, aplicándose para ello el mismo procedimiento empleado para su designación. Si el Administrador cesare en su cargo, cualquiera de los copropietarios podrá asumir interinamente la administración, con acuerdo del Comité de Administración General o Sectorial, hasta que la Asamblea correspondiente o el Juez competente, en subsidio, designe al reemplazante. Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los Bienes Comunes y la ejecución de todos los actos que son habituales en toda Administración. Tendrá también la obligación de ejecutar los acuerdos que se tomen en la Asamblea por los copropietarios y velará por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, especialmente las contenidas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, normas que se entienden reproducidas expresamente en este Reglamento de Copropiedad, formando parte integrante del mismo. El Administrador representará en juicio activa y pasivamente a los copropietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del Condominio, con todas las facultades contempladas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, sea que se promuevan por algún Copropietario o por terceros. Sin embargo, requerirá actuar en conjunto con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración, para ejercer las siguientes facultades: 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. El Administrador General y/o el Comité de Administración, quedan especialmente facultados para abrir, mantener y cerrar a nombre de la Comunidad Edificio Plaza Manquehue General, cuentas corrientes bancarias de depósito o ahorro, depositar o girar en ellas, retirar libretos de cheques y aprobar u objetar saldos. Para ejercer las facultades relacionadas con la cuenta corriente bancaria de depósito o de ahorro, el Administrador deberá actuar conjuntamente con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración General del Condominio, o bien, podrán actuar conjuntamente dos miembros del Comité de Administración General. Corresponderá especialmente al Administrador el cobro y la recaudación de las sumas que a cada uno de los copropietarios se les asigne por gastos comunes y la determinación de la contribución que a ellos corresponda de acuerdo al presente Reglamento. Es obligación primordial del Administrador mantener el Condominio en óptimas condiciones de seguridad, cuidado y presentación, aseo, limpieza exterior e interior y especialmente lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios e instalaciones, observando fielmente lo establecido en el Manual de Operaciones y en el "Acta de Entrega" que suscriba al momento de asumir la administración del Condominio. Consecuencialmente, será obligación de los copropietarios cubrir oportunamente todos los gastos que esto requiera. El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas ordinarias que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite el

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO SANTIAGO
NOTARIO ESCALAS CHILE

Comité de Administración o la asamblea de copropietarios. Asimismo corresponderá al administrador ejercer las demás facultades y cumplir las demás obligaciones establecidas la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento. El Administrador deberá además, en el ejercicio de sus funciones, observar las siguientes normas mínimas de buena administración: a) llevar un libro de actas de las asambleas de copropietarios; b) llevar un libro de bitácora, en el cual se anoten las instrucciones al personal y los reclamos o sugerencias de los copropietarios u ocupantes; c) llevar libro de entradas y gastos, conjuntamente con un archivo de correspondencia y de documentos, facturas, boletas y recibos; d) llevar libro de remuneraciones y control de asistencia del personal; e) mantener un ejemplar del presente Reglamento, para ser consultado por copropietarios u ocupantes del Condominio; f) mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva de la administración; g) elaborar anualmente un presupuesto estimativo de los gastos del año siguiente, estableciendo prioridades de inversiones; h) vigilar el cumplimiento de las obligaciones laborales del personal contratado para el servicio del Condominio; i) velar porque el Condominio sea mantenido, operado y administrado, conforme lo establece el Manual de Operaciones. **SEXAGESIMO CUARTO:** Todo lo concerniente a la Administración General del Condominio será resuelto por los copropietarios, reunidos en Asamblea. La Asamblea General de Copropietarios se reunirá ordinariamente a lo menos una vez al año y extraordinariamente, cada vez que la convoque el Comité de Administración o el Administrador, por iniciativa propia o a petición de un grupo de copropietarios, que representen al

SERGIO NOVOA GALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª A.M
NOTARIA - SANTIAGO

menos el quince por ciento de los derechos en el Condominio. La citación a Asamblea se practicará mediante aviso que enviará por correo certificado al domicilio del propietario registrado en la Administración con una anticipación mínima de diez días corridos a la fecha de la Asamblea. Con la misma anticipación se enviará carta a los copropietarios, dirigida al domicilio que tengan registrado en la Administración; si tal registro no existiese, para los efectos del presente Reglamento, se reputará que los copropietarios tienen domicilio en la unidad del Condominio que les pertenezca, donde podrán hacerse válidamente las notificaciones que procedieren, aún cuando el interesado o su representante se encuentre ausente, o lo tenga arrendado o dado en otra forma de uso y goce a terceros. El Administrador deberá mantener en el Condominio una nómina actualizada de los copropietarios con sus respectivos domicilios registrados. La no recepción de la carta no invalidará la citación. Si por falta de Administrador o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Copropietarios, cualquier propietario podrá concurrir al Juez competente para que lo haga y, en tal caso, la citación se practicará en la forma prescrita por la Ley. No será necesaria citación alguna cuando la reunión haya sido acordada por la unanimidad de los copropietarios para un día y hora determinada. **SEXAGESIMO QUINTO:** La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente a lo menos una vez al año, durante el mes de abril de cada año y en ella podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que, de conformidad a la Ley sean materia de Asamblea

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A M
NOTARIO - SANTIAGO
NOTARIO CHILE

Extraordinarias. A título de ejemplo, serán sus atribuciones las siguientes: a) Nombrar el Comité de Administración, cuando corresponda su renovación; b) Conocer y aprobar la cuenta del Administrador; c) Ratificar o remover al Administrador; d) Proponer normas generales de administración o modificaciones o revocaciones de las que hubiesen sido establecidas o aplicadas por el Comité de Administración; y e) Delegar en el Comité de Administración General las facultades necesarias para la dictación de reglamentos o normas especiales de administración y para la puesta en práctica de todo tipo de acciones o medidas que tiendan al interés general de los Copropietarios. **SEXAGESIMO SEXTO:** La Asamblea General de Copropietarios se reunirá en forma extraordinaria cada vez que lo exijan las necesidades del Condominio y sea convocada de conformidad a las normas del presente Reglamento. De conformidad a lo dispuesto en el artículo diecisiete de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, las siguientes materias solo podrán tratarse en Asamblea Extraordinaria: Uno) Modificación del presente Reglamento de Copropiedad; Dos) Cambio de destino de las unidades del Condominio; Tres) Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de los bienes de dominio común favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común; Cuatro) Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos; Cinco) Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del 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)

SERGIO MOYCA GALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª
NOTARIA - SANTIAGO

Construcciones en lo bienes comunes, alteraciones y cambio de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo; Ocho) Remoción total o parcial 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; Diez) Administración conjunta de dos o más condominios, de conformidad al artículo veintiséis de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y establecer subadministraciones en el mismo Condominio. Todas las materias que de acuerdo a lo señalado precedentemente, deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las indicadas en el número uno, cuando alteren los derechos en el Condominio y de las indicadas en los números dos, tres, cuatro, cinco y seis, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del Condominio, las que se notificarán a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a la Asamblea. La 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 de los copropietarios que representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública, suscrita por el Presidente del Comité de Administración General y por el Administrador del Condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo,

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 A.M
NOTARIO - SANTIAGO

dejándose constancia de dicha protocolización con la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta, ella no podrá renovarse antes de seis meses. **SEXAGESIMO SEPTIMO:** La Asamblea General de Copropietarios se reunirá en dependencias del Condominio, salvo que el Comité de Administración General señale otro lugar y será presidida por el Presidente de este último o por el copropietario asistente que elija la Asamblea General de Copropietarios a falta del primero. Tratándose de la Primera Asamblea General de Copropietarios, ésta será presidida por el Administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la Asamblea por sorteo o votación. 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 Condominio; 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 Condominio; y 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 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 siete del artículo diecisiete de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la

Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª
NOTARIA - SANTIAGO

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. Las Asambleas Extraordinarias para tratar modificaciones al Reglamento de Copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. En las Asambleas Ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos. El Administrador o cualquier copropietario podrá recurrir al juez, conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, personalmente o por medio de un representante legal o mandatario constituido por instrumento privado, cuya firma esté autorizada por Notario Público. También será válido el mandato conferido por escrito a otro copropietario o arrendatario del Condominio. 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 el presente Reglamento exija la unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto que será proporcional a sus

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

derechos en los bienes de dominio común, de conformidad a lo señalado en este Reglamento. 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. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas 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 cinco Unidades de Fomento la que se duplicará en caso de reincidencia. A las sesiones de la Asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del artículo diecisiete de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá asistir un Notario Público, 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. **SEXAGESIMO OCTAVO:** La Asamblea General de Copropietarios, en su primera sesión, deberá

SERGIO ROYO GALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª A.M.
NOTARIA SANTIAGO

designar a los miembros de un Comité de Administración General compuesto de tres miembros, dos de los cuales deberán representar al Sector Oficinas y uno al Sector Hotel. El Comité de Administración General tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea Extraordinaria. Se designará a las personas que obtengan las tres primeras mayorías de votos elegidos en Asamblea General de Copropietarios, sin perjuicio de que una de ellas deberá ser representante del Sector Hotel. El Comité de Administración supervigilará el cumplimiento de las obligaciones que la Ley o el presente Reglamento imponen a los copropietarios, al Administrador y demás personal de trabajadores del Condominio y tendrá las demás funciones que señala el artículo veintiuno de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Sus miembros durarán dos años en sus funciones, desde la fecha en que hubiesen sido elegidos y podrán ser reelegidos indefinidamente. Si al vencimiento del período no se hubiere designado a los nuevos miembros, se entenderá prorrogado su mandato hasta que se produzca la elección. El Comité será presidido por quien haya obtenido el mayor número de preferencias en la elección efectuada de conformidad a este Artículo. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) Las personas naturales que sean propietarias en el Condominio o sus cónyuges; y b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Condominic. El Comité de Administración tendrá, entre otras, las siguientes atribuciones, mientras no contravengan las normas del presente Reglamento o de la Ley: a) Conocer y aprobar presupuestos de entradas y gastos que le presente el

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO SANTIAGO

Administrador; b) Aprobar la contratación de personal del Condominio, que tendrán, en todo caso, la condición jurídica de dependientes y trabajadores de la Comunidad, que será su empleador; c) Supervisar el cumplimiento de los programas de actividades encomendadas al Administrador; d) Aprobar reparaciones mayores del Condominio que no tengan el carácter de reformas voluptuosas o suntuarias, las que requerirán aprobación de la Asamblea, y autorizar los gastos correspondientes; e) Conocer de las infracciones al presente reglamento y aplicar las sanciones que procedan; f) Dictar Reglamentos y Normas Internas de Administración de acuerdo a las facultades que al efecto le sean delegadas por la Asamblea, en especial para regular el uso de los bienes comunes generales, aprobar la contratación de empresas que presten servicios a los bienes comunes generales y entregar a terceros la concesión de algún bien común del Condominio y poner término a dichos contratos; g) Proponer a la Asamblea a la persona que esta última deberá elegir para el cargo de Administrador. El Comité de Administración General se reunirá al menos una vez al mes y cada vez que sea citado por su Presidente, por cualesquiera dos de sus miembros o por el Administrador. Podrá funcionar con la concurrencia de al menos dos de sus miembros y serán válidos los acuerdos que se adopten por la mayoría absoluta de sus integrantes. De sus deliberaciones y acuerdos deberá dejarse constancia en un Libro de Actas que deberá llevar el Administrador, quien hará las veces de Secretario del Comité. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea de Copropietarios. En caso de requerirse reparaciones al Condominio, éstas deben hacerse

conservando las especificaciones constructivas del elemento dañado, o bien, contando con la aprobación de la oficina de arquitectos Turner y Asociados. **SEXAGESIMO NOVENO:** Una copia del Acta de la Asamblea, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto, por el Administrador, donde consten los acuerdos relativos a expensas o gastos comunes ordinarios o extraordinarios, o a los aportes a los fondos especiales que pudieran aprobar las Asambleas de Copropietarios, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrán igual mérito ejecutivo los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al Acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador respecto de los que se encuentren impagos. **TÍTULO SEPTIMO. DE LA ADMINISTRACION SECTORIAL. SEPTUAGESIMO:** La administración de los servicios y Bienes Comunes de uso y goce exclusivo del Sector Oficinas y Locales Comerciales recaerá en la "Administración Sectorial". La administración de los servicios y Bienes Comunes de uso y goce exclusivo del Hotel, corresponderá exclusivamente a su Administrador u operador. En consecuencia, habrá una administración sectorial que corresponderá, en conjunto, a los siguientes órganos de Administración: Uno) La Asamblea Sectorial de Copropietarios; Dos) El Comité Sectorial de Administración: y Tres) El Administrador Sectorial. **SEPTUAGESIMO PRIMERO:** Asambleas Sectoriales de Copropietarios. La aprobación del presupuesto sectorial, la aprobación, modificación y todos los demás asuntos relativos a la administración de los servicios Bienes Comunes de uso exclusivo del sector Oficinas y Locales Comerciales, como asimismo todas las materias de interés exclusivo o preponderante para el sector Oficinas y Locales

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

Comerciales, serán tratados en Asamblea Sectorial de Copropietarios. Se exceptúa de lo anterior, la reforma del presente Reglamento, que será siempre de competencia exclusiva de la Asamblea General de Copropietarios, aun cuando sólo incida en materias de interés exclusivo o preferente del sector Oficinas y Locales Comerciales. Los acuerdos de las Asambleas Sectoriales no pueden contradecir a los acuerdos de las Asambleas Generales de Copropietarios del Condominio, ni crear derechos u obligaciones que puedan estar en contraposición con los acordados en dichas Asambleas Generales. Con todo, la Administración General no puede interferir ni involucrarse en materias propias de la Administración Sectorial, salvo en aquellos casos que haya sido expresamente autorizada por el presente Reglamento. **SEPTUAGESIMO SEGUNDO:** Sesión Ordinaria Anual. La Asamblea Sectorial de Copropietarios efectuará una sesión ordinaria anual, que se realizara después de terminada la sesión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios. La sesión ordinaria tendrá por objetivo principal el examen de la cuenta que de la Administración Sectorial de su gestión correspondiente a los últimos doce meses con cierre el treinta y uno de diciembre de cada año y de la aprobación del presupuesto sectorial anual. En ella podrá además tratarse cualquier otro asunto de interés exclusivo o preponderante para un solo Sector del Condominio, y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. **SEPTUAGESIMO TERCERO:** Sesiones Extraordinarias. Las Asambleas Sectoriales de Copropietarios podrán también efectuar sesiones extraordinarias, a petición del Comité de Administración Sectorial, o de un número de

copropietarios del Sector que reúna al menos el quince por ciento de los derechos sectoriales respectivos. Es materia obligatoria de Sesión Extraordinaria para la Asamblea Sectorial de Copropietarios la discusión y aprobación de gastos o inversiones sectoriales extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes sectoriales ordinarios. Los acuerdos por los cuales se decretaren gastos sectoriales extraordinarios de esta naturaleza se regirán por lo dispuesto en lo relativo a las Asambleas Generales. Las materias indicadas en los números uno al siete del artículo diecisiete de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que corresponden a asambleas extraordinarias, no podrán ser tratadas en las Asambleas Sectoriales. **SEPTUAGESIMO CUARTO:** Materias Mixtas. Tratándose de la Asamblea Sectorial de Copropietarios, podrán ser tratadas en la sesión ordinaria anual o en sesiones extraordinarias: Uno) La designación y remoción de un representante en el Comité General de Administración e impartir instrucciones especiales para su desempeño: Dos) La designación, remoción, fijación de honorarios de un Auditor para la administración sectorial, e impartir instrucciones especiales para su desempeño; Tres) La adopción de acuerdos relativos al manejo y destinación de un Fondo Común Especial de Reserva: y Cuatro) En general, la discusión y la adopción de acuerdos respecto de toda otra materia de interés sectorial que no sea de competencia de la Asamblea General de Copropietarios. **SEPTUAGESIMO QUINTO:** Quórum. Los quórum para la celebración de sesiones ordinarias y extraordinarias y aprobación de acuerdos de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios, serán los mismos señalados para la Asamblea

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A M
NOTARIO - SANTIAGO
NOTARIO * CHILE *

del Sector General, en lo que corresponda, pero aplicados a los respectivos coeficientes de propiedad sectoriales. **SEPTUAGESIMO SEXTO:** Citación. La citación a Asamblea Ordinaria anual de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios será efectuada de pleno derecho con ocasión de la citación de la sesión ordinaria anual de la Asamblea General de Copropietarios. La citación a sesión extraordinaria de la Asamblea Sectorial de Copropietarios será efectuada por el Administrador Sectorial o por el Presidente del Comité Sectorial de Administración, en la misma forma que se señala en el Artículo Sexagésimo Cuarto para la Asamblea General. **SEPTUAGESIMO SEPTIMO:** Integración. Integrarán la Asamblea Sectorial de Copropietarios, con derecho a voz y a voto, todos los propietarios de bienes de dominio exclusivo del respectivo Sector del Condominio que se encuentren inscritos en el Registro de Copropietarios. Los copropietarios podrán actuar en las Asambleas Sectoriales personalmente o representados, conforme a lo dispuesto en las Asambleas Generales, a las sesiones de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios deberá asistir con derecho a voz el Administrador General, en su calidad de encargado de coordinar la administración general con la administración sectorial correspondiente. **SEPTUAGESIMO OCTAVO:** Veedores. A las sesiones de la Asamblea Sectorial de Copropietarios podrá asistir, en calidad de veedor, un representante de los copropietarios de otro sector del Condominio. Este veedor será un miembro del Comité Sectorial de Administración del otro sector. Los órganos antedichos podrán también delegar sus funciones de veedor en otras personas naturales, debiendo hacerlo cada vez expresamente por escrito para una o más

SERGIO NOVOA GALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª
NOTARIA - SANTIAGO

sesiones específicamente individualizada. El veedor tendrá derecho a voz y deberá hacer presente las objeciones de sus mandantes frente a todos los 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 o de la Asamblea Sectorial integrada por sus mandantes. **SEPTUAGESIMO NOVENO:** Funcionamiento de la Asamblea Sectorial. Establecido que se encuentra presente el quórum requerido para sesionar válidamente, la Asamblea Sectorial de Copropietarios quedará instalada, actuando como Presidente de la Asamblea del Sector el Presidente del Comité Sectorial de Administración o el copropietario que posea el mayor coeficiente sectorial. Las actas serán firmadas por el Presidente de la Asamblea, aplicándose en lo demás las reglas previstas para la Asamblea General. **OCTOGESIMO:** Oponibilidad. Los acuerdos de la Asamblea Sectorial de Copropietarios serán oponibles a todos los copropietarios del Sector, y en lo pertinente serán también obligatorios para todos los ocupantes o usuarios del Sector. **OCTOGESIMO PRIMERO:** Comité de Administración Sectorial. El Sector Oficinas y Locales Comerciales tendrá un Comité de Administración Sectorial que estará formado por tres miembros, designados por la Asamblea Ordinaria Sectorial de Copropietarios. Cada Comité de Administración Sectorial designará su Presidente. El Comité de Administración Sectorial es el representante de la Asamblea Sectorial de Copropietarios ante el Administrador General en lo que concierne a la Administración General del Condominio, y el encargado de su control y fiscalización en todo lo concerniente a la Administración Sectorial correspondiente al Sector que representa. Salvo por acuerdo

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

contrario de la Asamblea Sectorial de Copropietarios, el Comité de Administración Sectorial se entenderá facultado para adoptar válidamente acuerdos sobre todas las materias señaladas en los números uno al cuatro mencionadas en el Artículo Septuagésimo Cuarto del Reglamento, que se refiere a las materias mixtas de la Asamblea Sectorial. Los miembros del Comité de Administración Sectorial ejercerán sus funciones ad-honorem a menos que la Asamblea Sectorial acuerde otorgar un honorario por estas funciones. El Comité Sectorial de Administración determinará todo lo relativo a su funcionamiento dictando al efecto un reglamento interno. Para sesionar se requiere un quórum de dos de sus miembros y los acuerdos deberán ser tomados en todo caso a lo menos con el voto conforme de dos de sus miembros. Los acuerdos adoptados válidamente por el Comité de Administración Sectorial tendrán el mismo valor otorgado a los acuerdos de la Asamblea Sectorial de Copropietarios, siempre que no sean contrarios a estos. Si el Comité Sectorial considerare que los acuerdos a adoptar en su sesión pudieren afectar los intereses de los copropietarios de otro sector, deberá poner por escrito tal circunstancia en conocimiento del Presidente del Comité General de Administración. Practicada esta notificación se entenderá que el Presidente del Comité General de Administración tiene el carácter de veedor en la sesión del Comité Sectorial, y una vez conocidos los hechos los comunicará al Comité General de Administración, quien en caso de encontrar que el acuerdo del Comité Sectorial de Administración se contrapone at interés del Comité General de Administración, o al Condominio, lo comunicará a la Asamblea General de Copropietarios, quien no podrá dejar sin efecto y

SERGIO ROJOA CALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42
NOTARIA - SANTIAGO

comunicara su resolución al Comité Sectorial de Administración, quien deberá acatar esta resolución. Los acuerdos que adoptare el Comité Sectorial de Administración valdrán mientras no sean modificados o dejados sin efecto por la Asamblea General. **OCTOGESIMO SEGUNDO:** Administrador Sectorial. En la Asambleas Sectorial correspondiente se designará un Administrador del Sector, quien podrá actuar en coordinación con el Administrador General, en especial para el cobro de los gastos comunes, pudiendo recaer la designación del administrador de cada una de las áreas sectoriales en la persona del propio Administrador General, si así lo estimaren conveniente los propietarios de las unidades del sector correspondiente. El Administrador Sectorial sólo tiene funciones administrativas de su sector, y no tienen la representación judicial o extrajudicial, en razón que ésta la tiene el Administrador General. Las funciones del administrador las fijará el Comité Sectorial de Administración del Sector. El Administrador Sectorial o el Comité de Administración Sectorial quedan especialmente facultados para abrir, mantener y cerrar a nombre de "Comunidad Edificio Plaza Manquehue Sector Oficinas y Locales Comerciales", en el caso de dicho sector, cuentas corrientes bancarias de depósito o ahorro, depositar o girar en ellas, retirar libretos de cheques y aprobar u objetar saldos. Para ejercer las facultades relacionadas con la cuenta corriente bancaria de depósito o de ahorro, el Administrador deberá actuar conjuntamente con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración del Condominio, o bien, podrán actuar conjuntamente dos miembros del Comité de Administración. **OCTOGESIMO TERCERO:** El Administrador

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M.
NOTARIO - SANTIAGO
NOTARIO CHILE

Sectorial es independiente del Administrador General en el ejercicio de su cometido, encontrándose subordinados a los acuerdos de la Asamblea Sectorial de Copropietarios y a la dirección y control del Comité de Administración Sectorial, a quienes deberá rendir cuenta. No obstante lo anterior, las decisiones del Comité Sectorial no podrán ser contravenir las que hubiere adoptado el Comité de Administración General o la Asamblea General de Propietarios, y en el evento de existir contradicciones entre unas y otras, prevalecerá lo que se hubiere determinado por el Comité General de Administración, debiendo subordinarse la Administración Sectorial a las determinaciones del Administrador General del Condominio. **OCTOGESIMO CUARTO:** En caso de vacancia de algún cargo de Administrador Sectorial, este será ejercido por el Presidente del Comité de Administración Sectorial hasta la fecha que se realice la próxima Asamblea Sectorial de Copropietarios respectiva, la que deberá nombrar al nuevo Administrador Sectorial. **TITULO DECIMO. DISPOSICIONES FINALES. OCTOGESIMO QUINTO:** Planos de seguridad y plan de emergencia. El Administrador General deberá mantener en el archivo de documentos del Condominio: Uno) Planos del mismo en los cuales se indique los grifos, el sistema de detección y extinción de incendios, el sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado y climatización, así como la red de señalización de seguridad del Condominio y toda otra información cuyo conocimiento sea útil en caso de incendio, evacuación del Condominio u otros casos de emergencia; Dos) Un Plan de Emergencia ante siniestros que incluya las medidas a adoptar en tal caso, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante

Notario Santiago
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42 A.M.
NOTARIA - SANTIAGO

incendios. La confección y actualización permanente de los planos de seguridad y el plan de emergencia serán responsabilidad del Comité General y Sectorial de Administración. Ambos documentos serán puestos en conocimiento de las unidades de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos más cercanas al Condominio. El Administrador General deberá hacer llegar a cada propietario, usuario o tenedor a cualquier título de unidades, una copia de ambos documentos, y estará facultada para efectuar simulacros de siniestros, cuidando en todo caso de no perturbar la tranquilidad de los clientes del Hotel. **OCTOGESIMO SEXTO:** Destrucción total o cuasi total del Condominio. En caso que el Condominio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente a lo menos las tres cuartas partes de su valor, o si la autoridad competente decretare válidamente su demolición, la Asamblea General de Copropietarios podrá acordar la disolución de la copropiedad y la venta del terreno y los materiales. En su defecto, cualquier propietario podrá pedir judicialmente la división del terreno y de los demos Bienes Comunes. **OCTOGESIMO SEPTIMO:** Alteración del Condominio. Lo dispuesto en el Artículo precedente será también aplicable a todos los casos en que la Asamblea General de Copropietarios acuerde efectuar obras que requieran una reforma de este Reglamento. **OCTOGESIMO OCTAVO:** Construcción. En los casos previstos anteriormente, se estará a las siguientes reglas: Uno) La reconstrucción de la parte del Condominio dañada por el siniestro será efectuada con cargo a la indemnización pagada por el seguro; si esta fuere insuficiente, deberán los copropietarios contribuir al pago de obras conforme a las

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M.
NOTARIO SANTIAGO

normas que siguen; Dos) Cada propietario deberá contribuir al pago de los gastos de construcción de Bienes Comunes en proporción a su coeficiente de copropiedad determinado conforme a la tabla que se acompaña como Anexo Uno Tabla Uno; Tres) Las cuotas extraordinarias de construcción serán determinadas por la Asamblea General de Copropietarios; Cuatro) El costo de la reconstrucción completa de los bienes de dominio exclusivo será de cargo exclusivo de cada copropietario; Cinco) El copropietario que por omisión de pago oportuno de su cuota extraordinaria de construcción o de los costos que son de su exclusivo cargo disminuyere considerablemente el valor del Condominio o provocare un riesgo o peligro no cubierto por seguros, responderá de todo daño o perjuicio; y Seis) Las hipotecas y demás gravámenes que afectaban los bienes destruidos subsistirán en las mismas condiciones que fueron constituidas. **OCTOGESIMO NOVENO:** Para todos los efectos del presente Reglamento, se fija para los copropietarios como domicilio especial la comuna de Las Condes, Región Metropolitana. **NONAGESIMO:** Se deja constancia que las bodegas y estacionamientos ubicadas en los pisos menos uno, menos dos, menos tres, menos cuatro y menos cinco, se encuentran gravados en forma perpetua y permanente con una servidumbre de paso de cañerías y tuberías de agua potable; alcantarillado de aguas lluvias, alcantarillados de aguas servidas, redes y tuberías de corrientes débiles, ductos de extracción y cañerías de gas a favor del resto de las unidades del edificio, de modo que las redes, cañerías, tuberías, ductos y demás elementos que atraviesan en forma visible las bodegas y estacionamientos referidos en el presente artículo, no podrán ser alterados o removidos por el propietario de la respectiva unidad, quien

SERGIO NOVUA GALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª A.M.
NOTARIA - SANTIAGO

además estará obligado a dar las facilidades necesarias a la administración o a las personas que ésta designe, para que puedan revisar o reparar cuando sea necesario dichas cañerías y ductos. La administración deberá coordinar con el propietario y/o ocupante de la unidad cualquier trabajo que deba efectuarse en que sea necesario el ingreso de personal técnico a la unidad respectiva, procurando provocar las menores molestias posibles para los ocupantes, y siendo obligación de la administración asegurarse que el departamento quede en el mismo estado en que se encontraba antes de realizarse los trabajos. Como Anexo Cuatro del presente Reglamento, se protocolizaron bajo el número **ocho mil setecientos sesenta y dos**, con esta misma fecha en esta notaría, los planos de planta de los subterráneos, donde se indican las distintas unidades que se encuentran afectas a las servidumbres antes indicadas, los cuales se entienden formar parte integrante del presente Reglamento para todos los efectos legales. **NONAGESIMO PRIMERO:** Los propietarios de las unidades y las personas a quienes cedan su uso, podrán servirse de los Bienes Comunes de uso común empleándolos según su destino natural y ordinario, sin embarazar el ejercicio del mismo derecho por parte de los demás copropietarios u ocupantes del Condominio. **NONAGESIMO SEGUNDO:** Inmobiliaria Plaza Manquehue S.A. subscribió un contrato de instalación de gas natural para el condominio con Metrogas S.A., en virtud del cual éste último se obligó a construir las redes externas de distribución de gas y a suministrar de gas al sector Hotel del Condominio Plaza Manquehue. La decisión de cambio de empresa que suministre gas sólo podrá adoptarse respecto de la totalidad de las unidades que conforman el condominio, la cual deberá ser

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 A.M
NOTARIO - SANTIAGO
NOTARIO CHILE

materia de una Asamblea Extraordinaria de Copropietarios. Esta determinación deberá previamente ser puesta en conocimiento de Metrogas S.A., empresa que mantendrá siempre la primera opción para continuar prestando el referido servicio, siempre y cuando las condiciones bajo las cuales continuara prestando tal servicio, fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciere un tercero. **NONAGESIMO SEGUNDO:** Sanciones. Las infracciones a las normas establecidas en el presente Reglamento, que tengan sanción especial establecida en la ley, podrán ser denunciadas ante el Juzgado de Policía Local correspondiente por cualquier copropietario o por el Administrador General del Condominio, a fin de que el infractor sea sancionado con arreglo a la ley y a lo previsto en este Reglamento. Los infractores al presente Reglamento de Copropiedad que no tengan una sanción especificada en la Ley, podrán ser multados a juicio exclusivo de la mayoría de los miembros del Comité de Administración General o Sectorial, según corresponda, con una multa que el propio Comité regulará atendida su gravedad, de hasta veinte Unidades de Fomento. Las multas así determinadas podrán ser cobradas por la administración, conjuntamente con el cobro de los gastos comunes de la unidad que corresponda al infractor. De esta multa podrá reclamarse al Juez competente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución del Comité. Esta notificación se hará mediante carta dirigida al domicilia que el propietario tenga registrado en la Administración, y se entenderá como día de la notificación, la fecha de despacho de dicha carta. La reincidencia de una infracción podrá ser sancionada con una multa de hasta cincuenta Unidades de Fomento. **DISPOSICIONES**

TRANSITORIAS. ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: La primera sesión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios del Condominio se celebrará una vez que se haya enajenado el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Condominio conforme a la prorrata contenida en el Anexo Uno Tabla Uno. Hasta entonces, el Comité General de Administración estará integrado por: Francisco Soublette de Saint Luc, Roberto Frick Del Villar y Carlos Del Río Undurraga. El Comité Sectorial de Copropietarios del Sector Locales Comerciales y Oficinas estará formado por: Francisco Soublette De Saint Luc, Roberto Frick Del Villar y Carlos Del Río Undurraga. Los Comités señalados están facultados de pleno derecho para ejercer durante su período todas las atribuciones que el Reglamento confiere. **ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Poder para modificar el Reglamento. En tanto no se firme alguna escritura de compraventa de alguna unidad del Condominio, "INMOBILIARIA PLAZA MANQUEHUE S.A." queda facultada para modificar, adicionar, complementar o rectificar el Reglamento de Copropiedad, a objeto de poder ajustarlo a las características definitivas y finales del Condominio. Al efecto, el otorgante podrá suscribir y otorgar todas las escrituras públicas o instrumentos públicos o privados y suscribir y presentar todas las solicitudes que sean necesarias para hacer los ajustes y modificaciones al Reglamento que estime pertinentes. Una vez que comience el proceso de venta de las unidades del Condominio, la aceptación expresa o tácita del presente Reglamento de Copropiedad, manifestada por el adquirente de una unidad del Condominio en el respectivo contrato de compraventa o promesa de compraventa, constituirá para todos los efectos legales el otorgamiento de un mandato, especial e irrevocable a favor de "INMOBILIARIA PLAZA MANQUEHUE S.A.", para que ésta, a nombre y en representación de todos los copropietarios, pueda proceder a modificar, adicionar, complementar o rectificar el

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 A.M.
NOTARIO - SANTIAGO
NOTARIO * CHILE *

Reglamento de Copropiedad, a objeto de poder ajustarlo a las características definitivas y finales del Condominio. Al efecto el mandatario podrá suscribir y otorgar todas las escrituras públicas e instrumentos públicos o privados y suscribir y presentar todas las solicitudes que sean necesarias para el cumplimiento del encargo. Para el caso que se haya vendido una o más de las unidades del Condominio y antes de que se haya vendido el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Condominio conforme a la Tabla del Anexo número Uno, si fuese necesario modificar el Reglamento de Copropiedad podrán hacerlo el otorgante, quien deberá concurrir a la escritura pública correspondiente en conjunto con los demás propietarios de las unidades. **ARTICULO TERCERO TRANSITORIO:** Se designa provisoriamente como Administrador del Condominio Plaza Manquehue a la sociedad US Urban Realty Chile S.A., Rol Único Tributario número noventa y seis millones ochocientos catorce mil doscientos setenta guión cuatro, representada por Gonzalo Vergara Andrade y Ricardo Martinez Osses, ambos domiciliados en Avenida Isidora Goyenechea número tres mil trescientos sesenta y cinco, oficina novecientos tres, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, cuya designación podrá ser revocada por el Comité General de Administración o Inmobiliaria Plaza Manquehue en cualquier época. El Administrador aquí designado queda facultado desde ya para actuar en representación de la Comunidad Edificio Plaza Manquehue ante los organismos públicos, municipales, privados u otros, Servicio de Impuestos Internos, Dirección de Obras Municipales, compañías de suministros de servicios, agua potable y alcantarillado, electricidad, teléfono, televisión por cable, suministro de gas, y otras análogas. Asimismo, se encontrará especialmente facultado para solicitar del Servicio de Impuestos Internos la obtención del Rol Único Tributario para la comunidad,

como para abrir cuentas corrientes en un banco a nombre de la comunidad, depositar en ella, retirar talonarios de cheques, girar cheques, solicitar saldos en cuenta corriente, aprobarlos o rechazarlos, y abrir cuentas de depósito a plazo a nombre de la comunidad. Para girar y firmar cheques de la cuenta corriente de la Comunidad Plaza Manquehue válidamente, será necesaria la actuación conjunta de uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración del Condominio conjuntamente con el Administrador del Condominio, a través de uno cualquiera de sus representantes o de quien se designe por el Administrador mediante escritura pública para estos efectos, o bien la actuación conjunta de dos miembros del Comité de Administración General del Condominio. **ARTICULO CUARTO TRANSITORIO:** Hasta que no se haya enajenado el setenta y cinco por ciento de la propiedad del Condominio, conforme a la prorrata del Anexo Uno Tabla Uno, Inmobiliaria Plaza Manquehue S.A. tendrá la facultad de designar y remover a los miembros del Comité General y Sectorial de Administración, pudiendo delegar esta facultad en terceros. **ARTICULO QUINTO TRANSITORIO:** Una vez enajenado el setenta y cinco por ciento de la propiedad del Condominio conforme a la prorrata contenida en el Anexo Uno Tabla Uno, el Administrador General deberá convocar a Asamblea Extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantenimiento, modificación o sustitución del presente Reglamento de Copropiedad y, de Operaciones. Lo anterior, sin perjuicio de las Asambleas de Copropietarios que puedan llevarse a cabo antes de tal hecho. **ARTICULO SEXTO TRANSITORIO:** Durante los años que legalmente dure la atención de postventa, la comunidad deberá dar las facilidades para el ingreso del personal y su permanencia en las dependencias de la comunidad cada vez que razones de programación de trabajo y visitas de inspección lo requiera. Será necesario y condición programar trabajos y visitas que la comunidad

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 A.M
NOTARIO SANTIAGO

facilite a título gratuito las instalaciones necesarias para cumplir con las exigencias higiénicas y de habitabilidad, esto es deberá facilitar el baño de servicio y las instalaciones necesarias para permitir el almuerzo de los trabajadores de postventa sean estos funcionarios de la Constructora o de la Inmobiliara y eventualmente de terceros contratados indistintamente por la inmobiliaria y/o la constructora. **ARTICULO SEPTIMO TRANSITORIO:** Inmobiliaria Plaza Manquehue S.A., en su calidad de propietaria del inmueble a que se refiere el presente Reglamento, confiere poder especial a cada uno de los miembros de los Comités de Administración recién designados, para que actuando dos cualesquiera de ellos conjuntamente, o uno de ellos con conjunto con el Administrador General, en representación del **"Condominio General Edificio Plaza Manquehue " y "Condominio Plaza Manquehue Sector Oficinas y Locales Comerciales"**, puedan abrir, contratar, y administrar una cuenta corriente bancaria a nombre del Condominio; girar cheques; efectuar depósitos; imponerse de los saldos, aceptarlos, rechazarlos, reconocerlos o impugnarlos; retirar talonarios de cheques y cheques sueltos; dar aviso de no pago de cheques y retirar y revocar tales avisos; representar al Condominio ante el Servicio de Impuestos Internos en los trámites relacionados con Iniciación de Actividades, obtención de RUT, timbraje de documentos, y ante la Municipalidad respectiva para los efectos de obtener los permisos, autorizaciones y/o patentes municipales que se requieran. Los mandatarios podrán delegar sus facultades. **ARTICULO OCTAVO TRANSITORIO:** El otorgante queda facultado para dictar el Manual de Operaciones y los Reglamentos Internos de los distintos sectores del Condominio, los que serán parte Integrante del Reglamento e Copropiedad para todos los efectos legales. **ARTICULO NOVENO TRANSITORIO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las

inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean pertinentes en los registros del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **ARTICULO DECIMO TRANSITORIO:** Se faculta especialmente a don Iván Erick Jaramillo López, cédula nacional de identidad número nueve millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil ochocientos setenta y uno guión nueve y/o a don Luis Alberto Vergara Riquelme, cédula nacional de identidad número diez millones cincuenta y siete mil ochocientos cincuenta y cinco guión siete y/o a don Humberto Carvajal Hernández, cédula nacional de identidad número dieciséis millones ciento seis mil setecientos quince guión seis 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 obtener para la Comunidad 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 firmar solicitudes, presentar declaraciones y en general realizar todas las actuaciones que sean necesarias para el cumplimiento de su encargo. **ARTICULO DECIMO PRIMERO TRANSITORIO:** El Otorgante confiere poder a los abogados José Manuel Tagle Quiroz y/o Sebastián Risso Dawidowicz para que actuando separada e indistintamente complementen y/o aclaren la presente escritura, respecto de cualquier error u omisión existente en los Artículos relativos a la correcta individualización del inmueble objeto del presente Reglamento, sus deslindes, inscripción de dominio y modo de adquirir. Los mandatarios quedan especialmente facultados para suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, instrumentos públicos y privados necesarios para el cumplimiento de su cometido. Una vez obtenida la inscripción correctamente en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago,

MARIA GLORIA ACHARAN TOLEDO
NOTARIA 42 - A.M
NOTARIO - SANTIAGO

ANTONIETA MENDOZA ESCALONA NOTARIO CHILE

materia de una Asamblea Extraordinaria de Copropietarios. Tal determinación deberá previamente ser puesta en conocimiento de Metrogas S.A., empresa que mantendrá siempre la primera opción para continuar prestando el referido servicio, siempre y cuando las condiciones bajo las cuales continuara prestando tal servicio, fueren iguales o superiores a las que eventualmente ofreciere un tercero. **NONAGESIMO SEGUNDO:** Sanciones. Las infracciones a las normas establecidas en el presente Reglamento, que tengan sanción especial establecida en la ley, podrán ser denunciadas ante el Juzgado de Policía Local correspondiente por cualquier copropietario o por el Administrador General del Condominio, a fin de que el infractor sea sancionado con arreglo a la ley y a lo previsto en este Reglamento. Los infractores al presente Reglamento de Copropiedad que no tengan una sanción especificada en la Ley, podrán ser multados a juicio exclusivo de la mayoría de los miembros del Comité de Administración General o Sectorial, según corresponda, con una multa que el propio Comité regulará atendida su gravedad, de hasta veinte Unidades de Fomento. Las multas así determinadas podrán ser cobradas por la administración, conjuntamente con el cobro de los gastos comunes de la unidad que corresponda al infractor. De esta multa podrá reclamarse al Juez competente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución del Comité. Esta notificación se hará mediante carta dirigida al domicilia que el propietario tenga registrado en la Administración, y se entenderá como día de la notificación, la fecha de despacho de dicha carta. La reincidencia de una infracción podrá ser sancionada con una multa de hasta cincuenta Unidades de Fomento. **DISPOSICIONES**

AUTORIZACION AL REVERSO

INUTILIZADO

SERGIO NOVOA GALAN
Notario Suplente
María Gloria Acharan Toledo
NOTARIA 42ª A.M.
NOTARIA - SANTIAGO

CERTIFICO QUE ESTA FOTOCOPIA ES COPIA DEL DOCUMENTO QUE CONSTA DE 30 HOJAS ESCRITAS, QUE HE TENIDO A LA VISTA PARA COTEJAR Y QUE EN ESTE ACTO DEVUELVO AL INTERESADO.
SANTIAGO, 20 AGO 2013

ANTONIETA MENDOZA ESCALAS
NOTARIO PUBLICO
NOTARIA DE SANTIAGO