

3/A



1

REPERTORIO N°17.055/2.015.-

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

INMOBILIARIA PLAYAMAR LIMITADA

EDIFICIO PLAYAMAR

En Viña del Mar, República de Chile, a dos de Noviembre de dos mil quince, ante mí, **LUIS ENRIQUE FISCHER YAVAR**, Abogado, Notario Público de Viña del Mar, con oficio en Doce Norte setecientos ochenta y cinco, comparece: **INMOBILIARIA PLAYAMAR LIMITADA**, sociedad chilena de responsabilidad limitada, del giro de su denominación, Rut. número setenta y seis millones doscientos veintisiete mil novecientos ochenta y nueve guión cuatro, con domicilio en Avenida Libertad número mil cuatrocientos cinco, oficina mil ochocientos uno, Edificio Coraceros, Viña del Mar, representada por don **SERGIO ALEJANDRO BASILIO SILVA FRASER**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad y Rut. número siete millones cuatrocientos diecisiete mil quince guión tres y, don **ALBERTO EDUARDO HAMEL LÓPEZ**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad y Rut. número trece millones ciento noventa y un mil cuatrocientos seis guión sieteambos del mismo domicilio de su representada; mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas anotadas, exponen: Que en la representación en que comparecen, vienen en dictar y reducir a escritura pública el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL EDIFICIO PLAYAMAR**, cuyo tenor es el siguiente: **PRIMERO:** La Sociedad **INMOBILIARIA PLAYAMAR LIMITADA**, es dueña el **LOTE UNO** del Loteo y Urbanización "Lomas de Cochoa", ubicado en el Lote Tres, del Sector Cinco de Reñaca, hoy Avenida

KD



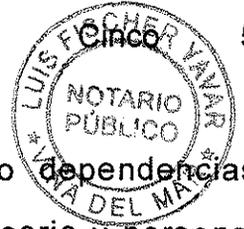
Edmundo Eluchans número dos mil seiscientos cinco, comuna de Viña del Mar, individualizado en el plano agregado con el número dos mil cuatrocientos diecisiete en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil trece, cuyos deslindes encerrados en el polígono **T-U-C-V-T**, son los siguientes: **AL NORTE**, en tramo T – U de setenta metros con lote Dos del mismo plano de loteo; **AL SUR**, en tramo V – C de setenta metros con el lote Diez del Sector Cinco de Reñaca; **AL PONIENTE**, en tramo T – V de sesenta metros con lote Cinco del mismo plano de loteo; y, **AL ORIENTE**, en tramo U – C de sesenta metros con Camino del Alto Concón- Reñaca, hoy Avenida Edmundo Eluchans; encerrando una superficie aproximada de cuatro mil doscientos metros cuadrados. Lo adquirió por compra que hizo a **INVERSIONES ABG LIMITADA** y a **INVERSIONES LA FORESTA DE REÑACA LIMITADA**, según consta en la escritura pública de fecha treinta de diciembre del año dos mil trece, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Fischer Yávar. El título de dominio rola **inscrito a fojas quinientas noventa y nueve número seiscientos noventa y cuatro del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil catorce.** **SEGUNDO:** En el inmueble singularizado precedentemente, **INMOBILIARIA PLAYAMAR LIMITADA** encargó a la sociedad Bezanilla Construcciones Limitada, la construcción de un edificio de departamentos, bodegas, estacionamientos y áreas comunes, que se denominará **“EDIFICIO PLAYAMAR”**, de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas elaboradas por los arquitectos Figueroa y Silva Arquitectos Asociados. Las características y especificaciones técnicas de este Edificio fueron debidamente aprobadas por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar a través del **Permiso de Edificación número ciento treinta y cinco / dos mil treces**, otorgado con fecha cinco de diciembre del año dos mil trece, el cual fue debidamente reducido a escritura pública con fecha diez de marzo de dos mil catorce, en la Notaría de Valparaíso de don Luis Fischer Yávar, bajo el Repertorio número dos mil setecientos veintiuno/ dos mil



catorce, modificado por Resolución número sesenta/dos mil quince de fecha veintiuno de agosto del año dos mil quince emitida por la Dirección de Obras ya indicada. **TERCERO:** El Edificio está compuesto por veinticinco pisos más dos subterráneos que en su totalidad integra setenta y cuatro departamentos, sesenta y cuatro bodegas y ciento cuarenta y seis estacionamientos más áreas y espacios comunes. **CUARTO:** Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocos de los adquirentes o propietarios de los departamentos, bodegas y estacionamientos del inmueble individualizado en las cláusulas precedentes, el derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes y la proporción en que cada uno de ellos deberá contribuir en el pago de los correspondientes gastos comunes de la copropiedad; para proveer el buen régimen interno del Edificio y, en general para los objetos señalados en el artículo veintiocho de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre copropiedad inmobiliaria, y para reglamentar asimismo los derechos y obligaciones de los diferentes propietarios y las relaciones entre ellos, el compareciente, viene en dictar el siguiente **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES LEGALES. Artículo Primero:** El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios, usuarios u ocupantes de los departamentos, estacionamientos y bodegas del Edificio y asimismo de los bienes que les son comunes, siendo obligatorio para todos y cada uno de ellos, sean personas naturales o jurídicas, o una comunidad, y para toda persona natural o jurídica que adquiera alguno de estos bienes, para sus sucesores en el dominio a cualquier título, y para toda persona a quien el copropietario conceda su uso y goce, sea como arrendatario, usuario, ocupante o dependiente, con o sin título, o que los ocupe a cualquier título. **Artículo Segundo:** Si el departamento, estacionamiento o bodega del Edificio, pertenciere a dos o más personas, sea comunidad hereditaria o cualquier otra, las obligaciones correspondientes al copropietario, serán asumidas por ellos en forma solidaria e indivisible, sin perjuicio del reembolso



que pudiere proceder entre ellos de conformidad a las normas generales. Las disposiciones del presente Reglamento y sus modificaciones celebradas de conformidad a la ley, prevalecerán sobre cualquier acto o convención que puedan celebrar los copropietarios. **Artículo Tercero:** En caso que un copropietario cediere el uso y goce de su unidad a terceros, podrá estipular con éstos que asuman las obligaciones correspondientes al copropietario, pero tal acuerdo no liberará de responsabilidad al cedente, quien será solidaria e indivisiblemente responsable del cumplimiento de las mismas obligaciones. **Artículo Cuarto:** En el silencio de este Reglamento se aplicarán los preceptos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, denominada Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, sus modificaciones, su Reglamento y de todas formas se declara que el presente Reglamento, forma parte del proyecto general del Edificio y por tal razón se deberá adaptar y modificar conforme sea necesaria su adecuación al funcionamiento del Edificio en su integridad. **TÍTULO SEGUNDO. DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN Y SU DISTRIBUCIÓN PROPORCIONAL DE ACUERDO A AVALUOS FISCALES.** **Artículo Quinto:** Según lo prescribe el número tres del artículo segundo de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, son bienes de dominio común: a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Edificio, tales como terrenos de dominio común, terreno ocupado por el Edificio, obra gruesa, las vigas, obras de contención cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales, redes contra incendio seca y húmeda, ductos de calefacción, ventilación, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques; b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las Unidades de dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o en parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior,



oficinas o dependencias de servicios comunes, oficinas o dependencias destinadas a la administración, a la habitación o uso del conserje y personal dependiente de la administración del edificio; c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del Edificio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentemente; d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el presente reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen en asamblea, siempre que no sean aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentemente. Y en particular los que se indican a continuación: f) Las escaleras y pasillos de uso común, recinto de basuras, las escotillas para botar basuras; g) El grupo electrógeno, sistemas de alarma y demás equipos con que cuente el Edificio, destinados al uso de todos los propietarios u ocupantes; h) Los ascensores y sus maquinarias e implementos anexos; i) Las bombas, maquinarias e instalaciones necesarias para el funcionamiento y aprovisionamiento normal del agua potable, alcantarillado, electricidad, teléfonos, citófonos y alarma; los estanques, cañerías e instalaciones generales; j) Las calderas, bombas, maquinarias e instalaciones de provisión de agua caliente y calefacción ubicados en los pisos subterráneos y en la techumbre; k) Las redes comunes de cañerías de agua potable, alcantarillado, gas y electricidad, como también sus conexiones a la red de servicios públicos; l) Los shafts que atraviesan los distintos departamentos, bodegas, estacionamientos y terrazas; m) Las puertas de entrada del Edificio, las rejas, portones y cierres; n) Los patios de uso común, los jardines, salas de uso múltiple, piscina, gimnasio, sauna, sala para el personal de servicio doméstico puertas afueras de los departamentos y los espacios de circulación; ñ) Los bienes que en el futuro sustituyan, reemplacen o adicionen a los anteriores, y cualesquiera otros bienes que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce normal del departamento,



bodega y/o estacionamiento de su exclusivo dominio y de los bienes comunes. El Comité de Administración normará el uso de los espacios comunes, cautelando su permanente disponibilidad para los propósitos de los mismos. Sin perjuicio de lo anteriormente expresado, las terrazas que accedan o estén comunicadas directamente a los departamentos, serán de uso y goce exclusivo de los propietarios u ocupantes de estos últimos, con las obligaciones y prohibiciones que más adelante se establecen, como asimismo las terrazas, patios y toda área común de uso exclusivo que figure en el plano de Copropiedad Inmobiliaria, de conformidad a la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, y que se asignen en uso exclusivo a un determinado departamento, bodega o estacionamiento. Será responsabilidad de cada propietario la mantención adecuada de las áreas, recintos, fachadas, terrazas y demás bienes comunes que sean de uso y goce exclusivo del respectivo propietario u ocupante. **Artículo Sexto:** Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común. Se establece que el derecho de cada propietario en tales bienes, será proporcional al avalúo fiscal de su departamento, bodega, estacionamiento enajenable o unidad, en relación al total de los avalúos fiscales de las unidades construidas que componen el Edificio, de conformidad a lo dispuesto por el artículo tercero de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Séptimo:** En ningún caso, los bienes comunes podrán dejar de ser tales, salvo los no comprendidos en el número tres del artículo segundo de la ley sobre copropiedad inmobiliaria, número diecinueve mil quinientos treinta y siete, y previo acuerdo de los copropietarios en los términos exigidos por dicha ley. A su vez, los derechos y obligaciones de cada propietario respecto de ellos son inseparables del dominio, uso y goce de su propiedad. Por lo tanto, ningún propietario podrá gravar, enajenar, transmitir, arrendar, ceder, dar en uso o goce su departamento, bodega o estacionamiento, independiente de este derecho, ni aún a los otros propietarios, luego esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o



embargo de la respectiva unidad. Pertenece exclusivamente a los propietarios el uso y goce de los medidores de luz, agua caliente, agua fría y calefacción, instalados para las necesidades propias de sus respectivos departamentos.

Artículo Octavo: Áreas comunes de uso exclusivo: Las áreas comunes de uso exclusivo serán aquellas que se encuentren determinadas en los planos de Copropiedad Inmobiliaria del **EDIFICIO PLAYAMAR**, los cuales serán agregados al Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar y que se considerarán parte integrante del presente Reglamento. Conjuntamente con lo señalado, se hace presente lo preceptuado en el artículo trece de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de Copropiedad Inmobiliaria, conforme al cual, toda alteración, construcción o cambio de destino de dichas áreas, debe contar con el permiso previo de la Dirección de Obras Municipales y además cumplir con lo señalado en el artículo trigésimo segundo, especialmente su numeral trece. **Unidades de enajenación conjunta:** En atención a su naturaleza y ubicación sólo podrán enajenarse en forma conjunta las unidades que se graficarán en los planos de Copropiedad Inmobiliaria que, de conformidad a la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete se agregarán a los registros del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. **Artículo Noveno: Estacionamientos correspondientes a la cuota mínima establecida en el plan regulador:** La cuota mínima de estacionamientos que le corresponden al **EDIFICIO PLAYAMAR** en conformidad a lo establecido en el Plan Regulador de la Comuna de Viña del Mar serán los que se señalarán en los planos de Copropiedad Inmobiliaria que, de conformidad a la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete se agregarán a los registros del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. **Artículo Décimo:** Los propietarios u ocupantes de las diversas unidades que componen el Edificio, utilizarán los bienes de dominio común según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Al efecto, se establece, a vía ejemplar, la prohibición de introducir por el conducto de la basura, botellas, vidrios,



escombros, fierros y materiales inflamables, debiendo la basura contenerse en bolsas plásticas debidamente cerradas. **TÍTULO TERCERO. DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO. Artículo Décimo Primero:** Cada copropietario, es dueño exclusivo de su departamento, bodega, estacionamiento o unidad y comunero de los bienes de dominio común, los que deberá usar en forma ordenada y tranquila, según el destino que corresponda, respetando los derechos de los demás copropietarios, no pudiendo emplearlos en actividades contrarias a la moral y a las buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometan la seguridad, fachada, estética, solidez y salubridad del Edificio, pudiendo, además arrendarlos, ceder su uso y goce, a cualquier título, en forma que no dificulte, entrobe o afecte el cumplimiento de las obligaciones del propietario o se infrinjan las prohibiciones que se deba respetar. A las mismas limitaciones quedan sometidos los arrendatarios y otros ocupantes. De esta manera, los departamentos, bodegas y estacionamientos solamente podrán destinarse a los usos o fines que enseguida se enumeran, quedando sometidos los propietarios u ocupantes a las prohibiciones contenidas en este mismo artículo. **Destino: A.-)** Los departamentos sólo podrán destinarse a la habitación o residencia de personas naturales. **B.-)** Las bodegas y estacionamientos sólo podrán destinarse a los usos que les son propios de acuerdo a su naturaleza. **Prohibiciones: A.-)** No podrán destinarse los departamentos, bodegas o estacionamientos al funcionamiento de fábricas, locales comerciales, oficinas, ni al funcionamiento de carnicerías, pescaderías, marisquerías, verdulerías y similares, casas de masaje, casas de pensión u hospedaje, Apart-Hoteles, hostales y similares, sanatorios, pompas fúnebres, cantinas, clubes, boites, topless, bares, pubs, centros de diversión, juegos electrónicos y otros establecimientos similares a los señalados; ni a actividades que la Asamblea de Propietarios indique como indebidas o prohibidas; tampoco podrá destinarse a actividades que no se



encuadren o armonicen con la categoría y exclusividad del edificio: ~~no~~ ser destinados a objetos contrarios a la moral o a las buenas costumbres ni arrendados a personas de notoria mala conducta o cuya actividad esté reñida con la moral. **B.-)** En ningún caso el destino que se dé a los departamentos, bodegas o estacionamientos podrá dañar o alterar la estética, ornato y comodidad del edificio, no podrá significar para los demás copropietarios molestias, ruidos, emanaciones, trepidaciones, etcétera. **C.-)** Abrir, clausurar o cerrar puertas, ventanas, otras edificaciones, o instalar extractores de aire, chimeneas, conductores para el humo, además de los existentes, que den a los pasillos comunes, terrazas o patios, ni abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros, ni variar o modificar sus techumbres, los muros que dan frente a los pasillos comunes o que dividen los departamentos; modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias para el uso de los bienes comunes, como tampoco los shafts, los recintos donde se ubican los medidores, ni los trazados y ubicación de las cañerías. **D.-)** Alterar, modificar o eliminar los elementos estructurales del Edificio. Con el propósito de cautelar el cumplimiento de esta norma, el Administrador podrá inspeccionar las distintas unidades del Edificio, cuando recibiese informaciones o denuncia acerca de la violación de esta prohibición. Las construcciones o transformaciones de arquitectura que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los Edificios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, (S.E.C.) con el acuerdo de la asamblea de copropietarios (de los propietarios reunidos en Asamblea ordinaria) y el permiso de la Dirección de Obras Municipales, cuando corresponda. El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad sólo



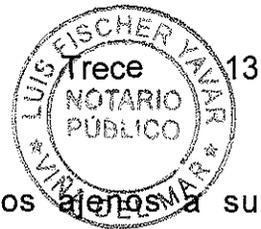
podrá efectuar dentro de ésta, instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al Administrador o a quien haga sus veces. Si el propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad no cumpliere con lo prevenido en este artículo o no facilitare las inspecciones, revisiones y certificaciones dispuestas por la autoridad, será sancionado conforme a lo dispuesto en el artículo treinta y dos de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **Artículo Décimo Segundo:** En caso de arrendamiento, los copropietarios quedan obligados a establecer en forma expresa en los contratos correspondientes la aceptación de los arrendatarios de las obligaciones y deberes establecidos en este Reglamento de Copropiedad, los que se comprometerán a acatarlo en la misma forma que sus arrendadores, quedando el Comité de Administración facultado--sin perjuicio de las sanciones que corresponde-- y con el acuerdo mayoritario de sus miembros, el exigir al propietario responsable, el término inmediato del contrato de arrendamiento al arrendatario que infrinja o se niegue al cumplimiento del presente Reglamento, sin perjuicio de las acciones legales que sean pertinentes. **Artículo Décimo Tercero:** Los propietarios deberán efectuar y pagar a su costa todos los trabajos de reparación o manutención que requiera su respectiva unidad, y les corresponderá mantener y reparar los muros y vigas en las partes que dan al interior de ellos, ventanas, puertas, pisos, cielos, muros y tabiques interiores o exteriores, terrazas, instalaciones eléctricas y arranque eléctrico respectivo, gas, agua, agua caliente, agua potable, alcantarillado, elementos de seguridad contra incendio hasta los empalmes del caso, o cualquier otra que tenga características similares a las ya señaladas. **Artículo Décimo Cuarto:** Sin perjuicio de las limitaciones que al efecto establece este Reglamento de Copropiedad, la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria número diecinueve mil quinientos treinta y siete, su



Reglamento o la Asamblea de copropietarios, queda expresamente prohibido a los propietarios u ocupantes de las diversas unidades que forman parte del Edificio: a) Tener depositadas en los departamentos, bodegas o estacionamientos, aunque sea en forma transitoria, materias infectas, malolientes, tóxicas, inflamables o explosivas; o desaguar por los ductos de alcantarillado, sustancias dañinas o corrosivas; b) Ejecutar ruidos o algazaras, o actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios ocupantes del Edificio, de conformidad a la ley, los reglamentos y ordenanzas pertinentes, provocando sonidos y otras molestias similares, sean estos ejecutados, tanto en espacios comunes como dentro de sus propias unidades. El Comité de Administración normará los horarios en que deberán efectuarse los trabajos de reparación, dentro y fuera de los departamentos, estacionamientos y bodegas, pudiendo, bajo circunstancias extraordinarias conceder autorización para la ejecución de tareas fuera de esos horarios; c) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez y salubridad del edificio y de las personas; d) Construir balcones, ventanas o ventilaciones, ensanchar, modificar o ampliar las mismas, sea frente a los pasillos o demás bienes comunes, sea en las fachadas del Edificio; e) Colocar bajadas de cables de antena de radio, televisión u otros, por cualquiera de las fachadas, patios de luz o conductos de ventilación; f) Colgar ropas en las ventanas, balcones o terrazas superando un metro de altura desde el piso, botar basura y tierra por ellas, sacudir, en o por ellas, alfombras, felpudos y, en general, útiles de aseo; g) Colocar lonas, materiales, plásticos, rejas o mallas de cualquier tipo u otros elementos en fachadas, terrazas, balcones y muros exteriores del o los Edificios del Edificio, que no hayan sido consultadas en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras, como asimismo, toda clase de caños o artefactos de aireación o calefacción o de cualquier otra naturaleza o especie no contemplados en el proyecto del Edificio. En general queda prohibido modificar y alterar la fachada del Edificio; h) Colocar o pintar letreros o anuncios comerciales, políticos o de cualquier otro tipo, en las



fachadas, ventanas, terrazas, balcones y muros exteriores del Edificio; i) Atentar en cualquier forma, contra la moral y las buenas costumbres; j) No permitir el libre acceso para la manutención o renovación de los ductos de evacuación de aire, gas, etcétera o de las cañerías de agua o desagüe o ductos de instalaciones eléctricas o de comunicaciones; k) No respetar las normas contenidas en los manuales de uso entregados por la Inmobiliaria o la Constructora a cada propietario; l) Estacionar autos, motos, bicicletas u otros vehículos en espacios o áreas comunes no destinados exclusivamente a ese propósito, quedando facultado el Administrador para su retiro inmediato por cuenta y riesgo de los infractores; m) Acumulación de artefactos, bultos, cajones o especies de cualquier tipo o índole, en balcones, terrazas, pasillos, caja de escalas, estacionamientos, accesos de cualquier tipo u otro lugar de uso común; quedando facultada la Administración para su retiro y eliminación inmediata, por cuenta, riesgo y costa de los infractores; n) **UNIFORMIDAD Y ARMONIA EXTERIOR DEL EDIFICIO:** Con el propósito de conservar la uniformidad y armonía exterior del edificio se establece como obligación tanto respecto de los propietarios y ocupantes del mismo **que las cortinas que se instalen** en las ventanas que den hacia el exterior, deberán tener su parte visible desde fuera de color blanco, crudo o similar. La infracción a esta disposición facultará a la administración del edificio a solicitar su retiro o reemplazo inmediato y en caso de resistencia al cumplimiento de esta obligación, el administrador, con el acuerdo del Comité de Administración podrá proceder a la aplicación de multas cuyo monto oscilará entre cero coma cinco y una unidad tributaria mensual, más sus respectivos intereses y reajustes, todo ello más el interés máximo convencional para operaciones no reajustables, según lo establece la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. Estas multas e intereses y reajustes incrementarán el fondo de reserva del Edificio y se aplicarán mensualmente mientras se persista en la infracción. ñ) Emplear las áreas verdes para juegos que utilicen elementos que deterioren y dañen los jardines comunitarios; o) Jugar en pasillos, área de



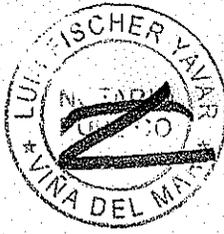
estacionamientos y bodegas; p) El uso de estacionamientos ajenos a su propiedad, ya sea por sí mismo o por terceras personas relacionados a menos que exista un acuerdo previo de los copropietarios; q) Instalar antenas de televisión normales o satelitales, radios o de cualquier tipo en terrazas, balcones, ventanas, ventanales, techumbres o en cualquier lugar del Edificio que sobrepase las fachadas; r) Instalar en los departamentos cualquier tipo de oficinas, talleres, fábricas, industrias, negocio comercial o profesional y en general destinarlo a cualquier otro fin que no sea habitacional; s) Alterar, en diseño y color, la cara exterior de las puertas principales de los departamentos; t) Ocupar con sillas, sillones, muebles, maceteros, plantas, cuadros u otros objetos los pasillos, hall de ascensores, vestíbulos, corredores, escaleras u otros espacios comunes, a menos que hayan sido asignados en uso exclusivo; molestar el libre paso o acceso a ellos, o usar los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios; u) La infracción de cualquiera de estas obligaciones será sancionada en la forma en que se señala en el **Artículo Décimo Octavo**, debiendo el Administrador ejecutar de inmediato, una vez detectada una trasgresión a estas prohibiciones, las acciones necesarias con el propietario u ocupante infractor orientadas a exigir su cabal cumplimiento. **Artículo Décimo Quinto:** Cada copropietario podrá hacer dentro de su unidad, las modificaciones y agregados interiores que estime conveniente, siempre que dichas modificaciones no afecten, de manera alguna, la estructura del edificio ni comprometan su seguridad, solidez, salubridad y estética y se ajusten a la normativa vigente. **Artículo Décimo Sexto:** En atención a que el acceso a los estacionamientos del Edificio se efectúa por portones automáticos, se establece que los propietarios u ocupantes de estos, se harán responsables de la reposición y cuidado del control remoto o de la llave que permite abrirlos. En caso de deterioro o pérdida, ya sea del Control Remoto o de la llave de cualquier puerta de acceso, el propietario responsable deberá solventar el costo del recambio de la cerradura y la llave de los distintos



copropietarios usuarios de dicho acceso. **Artículo Décimo Séptimo:** Será obligación de cada propietario la reparación de todo desperfecto producido en su departamento, terraza, bodega, estacionamiento o área de que sea dueño o titular del derecho de uso, que perjudique los departamentos, estacionamientos, bodegas, terrazas, recintos o áreas que correspondan a otros propietarios. Dichas reparaciones deberán iniciarse tan pronto el propietario u ocupante reciba el aviso que dé el administrador y terminarse dentro del plazo prudencial que para el efecto se fije. **Artículo Décimo Octavo:** La infracción de cualesquiera disposiciones de este Reglamento, especialmente las del **Artículo Décimo Cuarto** anterior, será sancionada con multa a beneficio de todos los copropietarios de cero coma cinco a tres Unidades Tributarias Mensuales, sin perjuicio del ejercicio de las acciones judiciales correspondientes, por el administrador o por él o los propietarios perjudicados con la infracción cometida. El producto de estas multas será percibido por el Administrador quien lo agregará al fondo de reserva del Edificio. Para el cobro o aplicación de la multa basta que el Administrador haya dado aviso de la infracción al Comité de Administración, el que decidirá sobre su procedencia y monto, el cual será incluido en los Gastos Comunes del mes siguiente. En caso necesario, el Administrador podrá recurrir al Juez competente para la aplicación de las medidas de arresto y para el cobro judicial de la multa de acuerdo al procedimiento señalado en la ley. Estas sanciones son sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan. **Artículo Décimo Noveno:** Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso o goce, a cualquier título, de sus respectivos departamentos, bodegas o estacionamientos, con la sola condición que el arrendatario se comprometa a respetar las normas de este Reglamento. La infracción por un arrendatario u ocupante de cualquiera de las disposiciones contenidas en la Ley y en el presente Reglamento de Copropiedad, le hará incurrir en las sanciones establecidas en el **artículo Décimo Octavo**, sin perjuicio de lo señalado en el **Artículo Décimo Segundo**. **TÍTULO CUARTO. DE LOS**



GASTOS COMUNES. Artículo Vigésimo: Son **Gastos Comunes** todos los que sean necesarios para la administración, ~~reparación,~~ conservación y uso de los bienes y servicios comunes, los que, de conformidad a lo establecido por el artículo segundo de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, estos se dividen en ordinarios y extraordinarios. **Artículo Vigésimo Primero:** Se entenderán **Gastos Comunes** ordinarios y podrán efectuarse por el Administrador, sin acuerdo previo del Comité de Administración ni de la Asamblea de Copropietarios, todos los que sean necesarios efectuar para mantener o proporcionar los servicios comunes, con que cuenta el edificio. Sin que la enumeración sea taxativa, tendrán esencialmente el carácter de tales los proveniente de las cuentas de consumo de luz, agua, gas y teléfono de los bienes comunes y de la habitación y dependencias del conserje y personal del edificio, gastos y consumos provenientes de aseo, jardines, espacios comunes y fachadas, salarios, u honorarios del administrador, conserje y personal del edificio y las imposiciones y cargas previsionales respectivas, honorarios y costas judiciales provenientes del cobro de gastos comunes a los propietarios morosos, sin perjuicio de cobrarlos al deudor; contribuciones u otros gravámenes que afecten a los bienes comunes, adquisición de útiles de aseo, ~~mantención~~ y reparación de ascensores, bombas de agua, accesorios, chapas, maquinarias y demás bienes de cuyo funcionamiento depende la normalidad del Edificio. Para efectuar gastos extraordinarios provenientes de situaciones especiales, el Administrador requerirá autorización escrita del Comité de Administración. **Artículo Vigésimo Segundo:** Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en el porcentaje indicado en la tabla de prorratio que se protocolizará más adelante y se considerará formar parte del presente Reglamento, de conformidad a lo dispuesto por el artículo tercero de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Vigésimo Tercero:** El administrador efectuará los cálculos del caso para la distribución de los gastos comunes, la



que deberá estar de acuerdo con la proporción establecida en este Reglamento. El cálculo deberá hacerse, a más tardar, el día siguiente del mes en que se devengaron las cuentas respectivas y deberá presentarse a los copropietarios u ocupantes de inmediato, mediante el respectivo aviso de cobro, donde deberán constar las unidades y la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. Los copropietarios de las diferentes unidades del Edificio, pagarán al Administrador la cuota correspondiente a Gastos Comunes dentro de los diez primeros días de cada mes, respecto del mes inmediatamente anterior. Si se incurriere en mora, la correspondiente deuda por Gastos Comunes, devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables, sin perjuicio de la facultad del Administrador del Edificio, con acuerdo del Comité de Administración, para proceder a la suspensión del servicio eléctrico domiciliario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo quinto de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y/o para la aplicación de multas cuyo monto oscilará entre cero coma cinco y una unidad tributaria mensual, más sus respectivos intereses y reajustes, todo ello más el interés máximo convencional para operaciones no reajustables, según lo establece la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. El Comité de Administración normará sobre el procedimiento de cobro de los Gastos Comunes (Fechas, plazos, multas, intereses). **Artículo Vigésimo Cuarto:** El Administrador, podrá preparar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilidad de su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Las diferencias entre este gasto estimativo y el monto efectivo de los gastos comunes se descontarán o adicionarán, según sea el caso, en el presupuesto estimativo del siguiente período. **Artículo Vigésimo Quinto:** El hecho de que un copropietario u ocupante no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo



exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los Gastos Comunes correspondientes. **Artículo Vigésimo Sexto:** Si el dominio de un departamento, bodega o estacionamiento pertenece en común a varias personas, todas ellas serán solidariamente responsables del pago de los gastos y expensas comunes y de todas las obligaciones que le impone la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes y el presente Reglamento de Copropiedad. Cualquiera de ellos, podrá ser obligado por el Administrador al pago total de las expensas y obligaciones comunes sin perjuicio del derecho del afectado para repetir contra los demás comuneros, en la proporción que les corresponda. **Artículo Vigésimo Séptimo:** De conformidad a lo señalado por el artículo veintisiete de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, la copia del acta de la Asamblea de copropietarios, válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobros de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. Será Juez competente para conocer de cualquier juicio de cobro de gastos comunes, el del lugar donde está situado el inmueble. **Artículo Vigésimo Octavo:** En virtud de lo dispuesto en el artículo treinta y seis de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, en el presente Reglamento de Copropiedad se establece la obligación de asegurar tanto los bienes de dominio común como cada una de las unidades que componen el edificio contra riesgo de incendio. Respecto de los bienes de dominio común, dicha obligación se hará extensiva además a los riesgos de sismos. Sin perjuicio de lo señalado, será de responsabilidad exclusiva de los propietarios el contratar por su cuenta seguros de sismo para cada una de sus unidades. Deberá existir asimismo un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación



durante incendios. En caso de que el o los respectivos Copropietarios no tomaren el referido seguro dentro del plazo de un mes contado desde su adquisición, este deberá ser tomado por el Administrador del Condominio quien cargará su valor en los gastos comunes de la respectiva unidad.

Artículo Vigésimo Noveno: Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualesquiera actos o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. **Artículo Trigésimo:** En el silencio de lo dispuesto en las cláusulas precedentes, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre copropiedad inmobiliaria, publicada en el Diario Oficial número treinta y cinco mil novecientos cuarenta y uno, de fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y siete, su reglamento y sus respectivas modificaciones.

TÍTULO QUINTO. DE LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS.

Artículo trigésimo Primero: Todo lo concerniente a la administración del Edificio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, las que serán ordinarias y extraordinarias. Lo anterior es sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en el presente Reglamento y en la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de Copropiedad Inmobiliaria. Las sesiones ordinarias se celebrarán una vez al año, dentro del primer cuatrimestre, en el día que determine al efecto el Comité de Administración, oportunidad en la que el Administrador deberá dar cuenta documentada de su gestión, correspondiente a los últimos doce meses. En ella podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del Edificio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el Edificio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. **Artículo trigésimo Segundo:** Las siguientes materias sólo podrán tratarse en las sesiones extraordinarias de la asamblea: **Uno.** Modificación del

reglamento de copropiedad. **Dos.** Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos. **Tres.** Reconstrucción o demolición del condominio. **Cuatro.** Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación. **Cinco.** Delegación de facultades al Comité de Administración. **Seis.** Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración. **Siete.** Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio. **Ocho.** Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo veintiséis de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de Copropiedad Inmobiliaria, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio. **Nueve.** Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos. **Diez.** Cambio de destino de las unidades del condominio. **Once.** Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común distintas a las asignaciones ya realizadas en los planos de copropiedad inmobiliaria, en el presente Reglamento y en las respectivas escrituras de compraventa que celebrará el propietario primer vendedor, según fuere el caso. **Doce.** Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades. **Trece.** Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo., y **Catorce.** Las demás materias que la Ley someta al conocimiento de este tipo de asambleas. **Artículo trigésimo Tercero:** Todas las materias que de acuerdo a lo anterior deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número uno - cuando alteren los derechos en el condominio - y en los números dos, tres, cuatro, diez, once, doce y trece, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Admi-



nistración y por el administrador del condominio. **Artículo trigésimo Cuarto:** La consulta deberá ser notificada a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el artículo siguiente. 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 se obtenga la aceptación por escrito 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 y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta, ella no podrá renovarse antes de seis meses. **Artículo trigésimo Quinto:** El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que los copropietarios tienen su domicilio en la respectiva unidad del Edificio. **Artículo trigésimo Sexto:** El administrador deberá mantener en el edificio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados. Para los efectos derivados del presente Reglamento, se estimará que los propietarios tienen domicilio en el departamento que les pertenezca, en el cual podrán hacerse válidamente las comunicaciones y notificaciones que procedan, aún cuando el interesado se halle ausente o lo tenga arrendado o concedido en otra forma de uso o goce a terceros, salvo que el propietario haya registrado otra dirección en la administración, en cuyo caso se estimará que allí tiene su domicilio. **Artículo trigésimo Séptimo:** Las



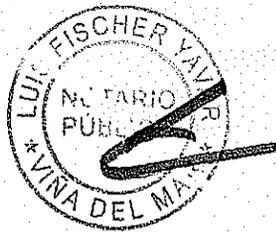
sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el Edificio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea. **Artículo trigésimo Octavo:** Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo. **Artículo trigésimo Noveno:** Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el Edificio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos, los acuerdos respectivos, por la mayoría absoluta de los asistentes. **Artículo Cuadragésimo:** Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Edificio, y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el Edificio, adoptándose en ambos casos, los acuerdos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. No obstante lo anterior, las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números Uno al cinco del **artículo trigésimo Segundo** del presente Reglamento, a saber: **Uno.** Modificación del reglamento de copropiedad. **Dos.** Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos. **Tres.** Reconstrucción o demolición del condominio. **Cuatro.** Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación. **Cinco.** Delegación de facultades al Comité de Administración, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Edificio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de



los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Edificio. Por otra parte, 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 los copropietarios que representen, a lo menos, el noventa por ciento de los derechos en el Edificio y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el ochenta y cinco por ciento de los derechos en el Edificio. **Artículo Cuadragésimo Primero:** 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 sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo Cuadragésimo Segundo:** Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, mediante un poder simple otorgado para tales efectos. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido. **Artículo Cuadragésimo Tercero:** Todos los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Se entenderá que un copropietario es hábil cuando se encuentre al día en el pago de los gastos comunes. Cada copropietario tendrá sólo un voto que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad a lo señalado en el **Artículo Octavo.** El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.



La calidad de copropietario hábil podrá acreditarse mediante certificado expendido por el administrador o por quien haga sus veces. **Artículo Cuadragésimo Cuarto:** Los acuerdos adoptados por las mayorías exigidas en este Reglamento de Copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún cuando no hayan concurrido con voto favorable a su adopción. **Artículo Cuadragésimo Quinto:** La Asamblea representa igualmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a sus acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia Asamblea para estos efectos. **Artículo Cuadragésimo Sexto:** De los acuerdos de la Asamblea Extraordinarias, 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 en la oficina de la Administración del Edificio. **Artículo Cuadragésimo Séptimo:** A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del **Artículo trigésimo Segundo** de este Reglamento, deberá asistir un Notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. **TÍTULO SEXTO. DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.** Entendiéndose por tal aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme a lo establecido en el presente Reglamento y a lo dispuesto en el artículo veintiuno de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de Copropiedad Inmobiliaria. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en el artículo séptimo transitorio de este instrumento. **Artículo Cuadragésimo Octavo:** La Asamblea de Copropietarios deberá designar un Comité de Administración compuesto a lo menos por tres personas, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto en



aquellas materias que son competencia de Asamblea Extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ésta conforme a lo señalado en el artículo diecisiete de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, debiendo dictar aquellas normas que faciliten el buen orden y administración del Edificio, como asimismo imponer las multas que contemple este reglamento, a quienes infrinjan sus disposiciones o las de la Ley sobre Copropiedad inmobiliaria. Ante la renuncia de un miembro del Comité de Administración, lo reemplazará el propietario que haya obtenido la siguiente mayoría en la elección del mencionado Comité de Administración o quien la Asamblea de propietarios designe. **Artículo Cuadragésimo Noveno:** El Comité de Administración durará en sus funciones el periodo que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la Asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Los miembros del Comité de Administración no recibirán remuneración alguna por los servicios que presten. **Artículo Quincuagésimo:** Sólo podrán ser designados como miembros del Comité de Administración: a) Las personas naturales que sean propietarias en el Edificio, o sus cónyuges; y b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el Edificio. **Artículo Quincuagésimo Primero:** Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes. Los miembros del Comité de Administración deberán concurrir personalmente a las reuniones de éste, según lo dispone el inciso final del Artículo veinticuatro del reglamento de la Ley, no pudiendo, por ende, ser representado por otras personas. **Artículo Quincuagésimo Segundo:** Las normas y acuerdos del Comité válidamente adoptados, mantendrán su vigencia mientras no sean revocados o modificados por la Asamblea de Copropietarios. Los acuerdos del Comité, se consignarán en el Libro de Actas que llevará el Administrador. **Artículo Quincuagésimo Tercero:** Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, corresponderá al Comité de Administración,



además, los siguientes deberes y atribuciones; a) Representar a la Asamblea de copropietarios con todas sus facultades legales y reglamentarias, b) Dictar normas sobre la administración del Edificio, las que se mantendrán su vigencia mientras no sean modificadas por la Asamblea de copropietarios, c) Revisar las liquidaciones de gastos comunes y demás cuentas que presente el Administrador, como también la fiscalización de la cuenta corriente bancaria de la comunidad, pudiendo acceder a sus estados, cartolas y movimientos, cada vez que lo estimare conveniente, d) Asesorar al Administrador, resolver sobre sus consultas y prestarle la cooperación en todos los trámites o actuaciones que deban efectuarse ante autoridades de toda especie, o personas jurídicas o naturales, e) Actuar como mediador en los conflictos que se suscitaren entre los copropietarios o entre estos y el Administrador, en asuntos de interés para la comunidad, f) Conocer y aprobar las contrataciones de personal que hiciere el Administrador, g) Velar en forma permanente por la correcta administración y buena mantención del Edificio y, a la vez, por el buen manejo de los recursos financieros de la comunidad, h) Aplicar las multas o sanciones que sean procedentes y disponer que el producto de ellas se invierta en bienes que tengan el carácter de comunes, i) Determinar los Honorarios del Administrador en subsidio de la Asamblea de Copropietarios.

TÍTULO SÉPTIMO. DE LA ADMINISTRACIÓN. Artículo Quincuagésimo

Cuarto: El Edificio, será administrado por un Administrador, entendiéndose por tal la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme al presente reglamento de copropiedad y a lo dispuesto en la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento. Lo anterior es sin perjuicio de la designación realizada en el artículo Primero Transitorio del presente Reglamento. Su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por quien la asamblea expresamente faculte para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de



Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del Edificio. **Artículo Quincuagésimo Quinto:** El Administrador, en caso que sea persona natural, deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer libremente sus bienes, tener buenos informes comerciales y bancarios, no podrá estar procesado, no haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva ni haber sido removido por negligencia o dolo de otra administración anterior y no estar sujeto a demanda por su desempeño en otras administraciones. **Artículo Quincuagésimo Sexto:** El Administrador no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma o, en su defecto, por el Comité de Administración cuando éste estimare que su permanencia es perjudicial a los intereses de la comunidad. **Artículo Quincuagésimo Séptimo:** Cada vez que faltare el Administrador, bien sea porque éste ha cesado en su cargo, cualquiera fuere el motivo, y hasta que la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración designe a un nuevo administrador, o por ausencia o por impedimento temporal, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, con las mismas facultades que en este reglamento se otorga al Administrador. **Artículo Quincuagésimo Octavo:** Sin perjuicio de lo que al efecto establece la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, y de lo que instruya o imponga la asamblea de copropietarios, serán deberes y atribuciones del administrador; a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar, b) Recaudar las cuotas que deban erogar los propietarios por expensas o gastos comunes, c) Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad del conjunto por cualquier título o motivo, y administrar los fondos de la comunidad, d) Administrar los artículos de consumo requeridos para la mantención y conservación del conjunto, e) Rendir cuenta mensual al comité de administración de los gastos e ingresos del mes anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los



copropietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes. Sin perjuicio de lo anterior, cada vez que se lo solicite la Asamblea de Copropietarios, deberá rendir cuenta documentada de su administración, f) Contratar, remover, dirigir y vigilar al mayordomo y al personal de servicio, debiendo contar con la aprobación previa del Comité de Administración cuando corresponda de conformidad al presente Reglamento o la ley; g) Confeccionar y llevar un Libro de Actas de las reuniones de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración, h) Representar en juicio activa y pasivamente, a la comunidad en las causas concernientes a la administración y conservación del Edificio, ya sea que tales juicios se promuevan con alguno de los propietarios o con terceros. Para estos efectos, el Administrador se entenderá investido de las facultades contempladas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil; i) Velar por la observancia y cumplimiento del presente Reglamento, de la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, su reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración; j) Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; k) Pedir al tribunal competente y sin perjuicio de las multas que sean aplicadas internamente por la comunidad, que aplique los apremios, sanciones o multas que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le impone este Reglamento, la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria o su respectivo reglamento; l) Citar a reunión a la asamblea de copropietarios; m) Ejercer las demás atribuciones que le otorga el presente Reglamento y las leyes pertinentes o que lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración. n) Llevar en forma los cuadernos o archivos de entradas y gastos, los archivos de comprobantes de los mismos, por lo que estará facultado para obtener el Rol Único Tributario de la comunidad y realizar los trámites y gestiones necesarios ante el Servicio de Impuestos



Internos y demás organismos públicos o privados; ñ) Proceder a la suspensión o requerirá la misma, previo acuerdo con el Comité de Administración, 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 o con saldos pendientes. En caso de no existir sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la situación descrita. o) Cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones. **Artículo Quincuagésimo Noveno:** El Edificio tendrá una cuenta corriente bancaria y/o cuenta de ahorro exclusiva, sobre la que podrá girar el administrador y las personas que designe la asamblea de copropietarios, de estimarlo conveniente. Sin embargo, podrá la asamblea de copropietarios acordar la prohibición del administrador para girar en dichas cuentas, o en una de ellas, en cuyo caso, éstas serán giradas por la o las personas que al efecto señale la propia asamblea de copropietarios y en la forma por ella acordada. **Artículo Sexagésimo:** El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración, a la época de celebrarse la asamblea ordinaria de copropietarios, para cuyo efecto deberá presentar la aludida cuenta al Comité de Administración con una anticipación no inferior a diez días de la fecha en que haya de realizarse la correspondiente asamblea ordinaria. Además, deberá el administrador rendir cuenta documentada de su administración, cada vez que lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente. **Artículo Sexagésimo Primero:** Los propietarios u ocupantes permitirán al Administrador el libre acceso a sus



departamentos, bodegas y estacionamientos cuando así lo requiera el ejercicio de sus atribuciones y en especial cuando se trate de efectuar actos necesarios para realizar la certificación de las instalaciones de gas. En casos de emergencia, el Administrador estará facultado para ingresar a los departamentos y bodegas que se encuentren cerrados y sin ocupantes, para lo cual deberá actuar conjuntamente con uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Lo anterior, en los términos y con el propósito establecido en el artículo treinta y seis de la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **Artículo Sexagésimo segundo:** La remuneración u honorario del Administrador serán fijados por la Asamblea de Propietarios o en subsidio de ésta por el Comité de Administración. **TITULO OCTAVO. DE GASTOS DE CARGO EXCLUSIVO. Artículo Sexagésimo Tercero:** Serán de cargo exclusivo de los respectivos propietarios las cuentas por consumos y mantención de agua potable fría y caliente, calefacción, gas, teléfono, internet y otros similares, energía eléctrica y televisión por cable de cada departamento; las reparaciones y mantención de su departamento, bodega o estacionamiento y de aquellos bienes de uso y goce exclusivo; de sus murallas, vigas y de los muros exteriores en la parte que dan al interior, suelos, instalaciones, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su dominio, uso y goce; como también de la instalación respectiva de luz, agua fría, caliente, alcantarillado, gas, ventilación, calefacción, hasta los empalmes de entrada y salida, quedando obligado, en el menor plazo posible, a solucionar los problemas y a efectuar las reparaciones que, por su naturaleza, afecten el uso común de los servicios, o la seguridad, salubridad y confort de otros propietarios. En particular se estipula que los patios de los departamentos once y trece del primer piso del edificio así como los portones eléctricos, su respectivo motor, controles y todo lo relativo a su mantención, reparación y/o reemplazo serán de cargo exclusivo de los propietarios de dichas unidades, respectivamente. **Artículo Sexagésimo Cuarto:** Los muros y losas o pisos que dividen cada departamento, bodega o estacionamiento



con otros, se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a la conservación y reparación de ellos por partes iguales entre los vecinos, en la parte en que son respectivamente comunes. **Artículo Sexagésimo Quinto:** Cada propietario deberá aportar, como un gasto de puesta en marcha de la administración del **EDIFICIO** un monto equivalente a cero coma cero nueve Unidades de Fomento por cada metro cuadrado de superficie de su respectivo departamento, más cero coma cuatro Unidades de Fomento por cada estacionamiento y cero coma una Unidad de Fomento por cada bodega. Este pago se efectuará por los primeros propietarios al Administrador o quien le represente y se devengará desde la fecha en que éstos reciban el inmueble de la INMOBILIARIA, razón por la cual esta última no se encuentra obligada a efectuar dicho pago. **Artículo Sexagésimo Sexto:** Garantía: La sociedad vendedora otorga una garantía de buen funcionamiento de las instalaciones y servicios de los bienes objeto de este contrato, por un plazo de tres años contados desde la fecha de la recepción Municipal del Edificio (sin perjuicio de otros plazos por la garantía legal que fija la ley), en los términos contenidos en las condiciones generales de garantía, cartillas de mantención, manuales de uso y garantías y carta de recomendaciones clientes, documentos que se entregarán en el momento de la recepción por el propietario de los departamentos y otras unidades del condominio. Para que la garantía se haga efectiva tanto para las unidades enajenables como para los bienes comunes es necesario cumplir con los siguientes puntos: Uno) Es necesario que se realicen las mantenciones periódicas, de acuerdo con los manuales de cada equipo y los plazos indicados en la "Carpeta del Propietario" cartilla "programa de mantención mínimo recomendado, cuadro de mantención de bienes comunes y otros que forman parte de la entrega. Dos) Las garantías se otorgan de acuerdo a los plazos y exclusiones indicadas en la cartilla "cuadro de garantías edificios B&B". Tres) En aquellos equipos incorporados al departamento, como cocinas, hornos, campanas extractoras, citófonos, alarmas, etcétera, las mantenciones y garantía es



otorgada directamente por los representantes o instaladores de dichos equipos; Cuatro) Para los bienes comunes es requisito que la administración envíe a lo menos una vez al año al domicilio de la inmobiliaria el cuadro de mantención que certifique las fechas en que cada una de ellas fue realizada (cuadro que es entregado por la inmobiliaria) Cinco) Se excluyen de la garantía todo aquel elemento que, producto de su uso, pueda sufrir deterioro, como manchas en alfombras, en papeles murales y pinturas, roturas en ellos y rayas en puertas ventanas y su quincallería, fracturas y manchas en vanitorios y cubiertas de muebles de cocina, cerámicas quebradas o picadas producto del uso o mal uso de los mismos, etc. Seis) En caso que personal de la inmobiliaria sea llamado por postventa y se determine que el evento no corresponda a garantía, la inmobiliaria facturará al propietario la suma de una unidad de fomento más IVA como costo de dicha asistencia, más los costos de materiales que se hayan usado. En el caso de ser necesaria la intervención de un contratista y la situación tampoco se encuadre en aquellos casos en que la inmobiliaria deba responder en virtud de la garantía ya señalada, la inmobiliaria facturará el costo total que dicho contratista haya cobrado. Siete) En el caso de equipos que requieran una mantención a través de contratista, estas deberán ser realizadas con los mismos proveedores de las instalaciones del edificio y su costo deberá ser acordado directamente con ellos. De la misma manera, se procederá con todos los bienes de dominio común del edificio. **Artículo Sexagésimo Séptimo: Gravámenes que afectan el inmueble:** Mediante el presente instrumento se deja constancia que el inmueble donde se emplaza el Edificio y demás bienes comunes se encuentra gravado con los siguientes gravámenes: **Servidumbre** inscrita a fojas seiscientas cinco número cuatrocientos veinticuatro del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil catorce. Negativo y voluntario de altura y emplazamiento de las construcciones, que tendrá carácter de perpetuo y gratuito. **Servidumbre** inscrita a fojas seiscientas dieciocho vuelta número cuatrocientos treinta y seis, del Registro



de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil catorce. Voluntario completo, gratuito y perpetuo sobre el polígono A-N-C-D-A, situado en el lote Uno. **Servidumbre** inscrita a fojas seiscientas veintitrés número cuatrocientos cuarenta, del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil catorce. De paso y de tránsito, para el caso que se produjeran desperfectos, fallas roturas o filtraciones, que tengan relación con la red de alcantarillado. **Servidumbre** inscrita a fojas seiscientas veintitrés vuelta número cuatrocientos cuarenta y uno, del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil catorce. Continuo, positivo, gratuito, aparente e indefinido de instalación de tensores permanentes y provisorios, con la finalidad de asegurar la construcción de los futuros muros de contención de las edificaciones que se levanten en los Lotes **Cinco** y **Seis** del Loteo, se grava a los Lotes **Uno** y **Dos** con un servicio (servidumbre), continuo, positivo, gratuito, aparente e indefinido **de instalación de tensores permanentes y provisorios**. En virtud de este gravámen, se autoriza a que los predios sirvientes puedan contratar a su costo un profesional competente que inspeccione y certifique previamente, que los respectivos tensores se ejecutarán cumpliendo con la normativa y legislación vigente a dicha fecha de modo de proteger y no afectar o limitar las construcciones que a la época programada para su instalación se encontraren proyectadas, en ejecución o ya ejecutadas en el referido Lote **Uno**. **Normativa Interna:** inscrita fojas seiscientas veinticinco vuelta número cuatrocientos cuarenta y tres, del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil catorce. Todos los inmuebles resultantes de Loteo Lomas de Cochoa, ubicado en el Lote Tres del Sector Cinco de Reñaca y aquellos que en el futuro utilicen y/o aprovechen sus instalaciones e infraestructura y que adscriban a su reglamentación, quedan sujetos a la normativa interna del mismo en lo que dice relación con las áreas verdes, escalera e iluminación pública del Loteo y Urbanización, las que deberán ser mantenidas en



funcionamiento, cuidadas y reparadas por los dueños actuales y futuros del mismo y de los correspondientes lotes y/o unidades que en ellos se generen. Conforme a lo anterior, cada uno de los Lotes, dentro de los cuales se encuentra el Lote Uno en donde se emplaza el proyecto inmobiliario objeto del presente Reglamento, deberá contribuir semestralmente hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, con dichos gastos, en la proporción que le corresponda, atendida su superficie total establecida en los planos del Loteo, que en el caso del **Lote Uno** asciende a cuatro mil doscientos metros. En virtud del pago realizado con fecha veinte de diciembre de dos mil trece por parte de **INVERSIONES ABG LIMITADA** e **INVERSIONES LA FORESTA DE REÑACA LIMITADA**, según consta en la escritura pública celebrada con la misma fecha ya señalada en la Notaría de Valparaíso de don Luis Fischer Yávar, a la comunidad del Edificio le corresponde asumir el cumplimiento de lo ya indicado (salvo la ocurrencia de costos o gastos extraordinarios) a contar del veintiuno de diciembre del año dos mil dieciocho. Todo lo anterior conforme a lo preceptuado en la escritura pública otorgada con fecha once de diciembre del año dos mil trece, en la notaría de Valparaíso de don Luis Fischer Yávar, Repertorio número catorce mil seiscientos cincuenta guión dos mil trece, la que conjuntamente con las correspondientes a lo demás gravámenes que afectan y favorecen al inmueble donde se emplaza el Proyecto, se entienden formar parte de este Reglamento y sus modificaciones, rectificaciones y complementaciones que tuvieren lugar en el futuro, razón por la cual el cumplimiento de lo establecido en los gravámenes que afectan el Lote Uno, bajo ningún caso o respecto requerirán para tener lugar la realización de una junta ordinaria y/o extraordinaria de copropietarios, aprobación del administrador y/o comité de administración, presentación de autorizaciones y/o solicitudes de ningún tipo, salvo aquellas de que tengan como único objeto coordinar la mejor manera de ejecutarlas o llevarlas a cabo. **Artículo sexagésimo Octavo:** Las unidades enajenables que conforman el edificio utilizarán el suministro de gas de GasValpo, durante un



plazo de cinco años contado desde la recepción municipal del edificio. Lo anterior, regirá también para cualquier bien común del edificio que cuente con suministro de gas. En caso de término anticipado del contrato por parte de la administración del Edificio, la comunidad deberá pagar a GasValpo a título de evaluación convencional anticipada de perjuicio una indemnización ascendente a quinientas Unidades de Fomento, valor que se ira rebajando en forma proporcional durante la vigencia del contrato. Lo anterior, dentro del marco del contrato de suministro de gas firmado por la inmobiliaria con GasValpo con fecha dieciocho de diciembre de dos mil catorce. **ARTÍCULOS TRANSITORIOS. Primero transitorio:** Hasta la celebración de la primera asamblea de copropietarios, oportunidad en que podrá ser ratificado o reemplazado por otra persona, se designa Administrador Provisional a la Señora María Soledad Sánchez Herrera, cédula nacional de identidad y Rut número seis millones seiscientos cincuenta y seis mil trescientos sesenta y ocho guión cinco, domiciliada en Ocho Norte trescientos diez, oficina veintiséis, Viña del Mar, con todas y cada una de las facultades que se señalan en el presente reglamento para el Administrador del Edificio. En especial, se confieren expresamente en este acto las siguientes: Tramitar y obtener en representación de la comunidad de copropietarios del EDIFICIO PLAYAMAR, el rol único tributario y la iniciación de actividades de la comunidad; abrir y cerrar cuentas corrientes bancarias, girar en ellas, imponerse de su movimiento y objetar saldos y cargos; obtener talonarios de cheques; efectuar depósitos, endosar cheques en depósito y cobranza, efectuar, renovar y retirar depósitos a plazo a nombre de la comunidad; celebrar actos y contratos, en particular contratos de trabajo; representar a la comunidad ante todo tipo de organismos públicos, semifiscales y privados, cualesquiera que éstos sean y ante los Tribunales de Justicia, sean éstos Ordinarios o Especiales. Como se señaló, las facultades señaladas no le inhiben de ejercer las que se señalan en el artículo décimo de este reglamento. **Segundo Transitorio:** Hasta la celebración de la primera



asamblea extraordinaria de copropietarios, y según lo señala el artículo séptimo de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, se establece la creación de un **Fondo Común de Reserva** para atender las reparaciones de los bienes de dominio común o Gastos Comunes urgentes o imprevistos, el cual se formará e incrementará con el **cinco por ciento** de recargo sobre los gastos Comunes mensuales, más el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo trece de la ya mencionada Ley. **Tercero Transitorio:** Poder: Se faculta al portador de una copia autorizada de la presente escritura para recabar y obtener del Conservador de Bienes Raíces respectivo, las inscripciones, subinscripciones, anotaciones, archivos y demás actuaciones a que hubiere lugar con el propósito de legalizar el presente reglamento de copropiedad. **Cuarto Transitorio:** **INMOBILIARIA PLAYAMAR LIMITADA** deja expresa constancia que: Uno) Todo lo estipulado en el presente artículo transitorio constituye una declaración y un elemento esencial e inductivo para que la compareciente otorgue el presente Reglamento de Copropiedad de Copropiedad. Además de los estipulado en este mismo artículo transitorio se entenderá que el presente Reglamento forma parte integrante de las respectivas escrituras de compraventa de todas y cada una de las unidades del EDIFICIO PLAYAMAR, entendiéndose por ello que tales compradores se conforman a plenitud con lo aquí señalado, sin reclamación posterior. Dos) Todo lo estipulado en el presente artículo transitorio constituye una declaración y un elemento esencial e inductivo para que la compareciente otorgue el presente Reglamento de Copropiedad de Copropiedad. Además de los estipulado en este mismo artículo transitorio se entenderá que el presente Reglamento forma parte integrante de las respectivas escrituras de compraventa de todas y cada una de las unidades del Edificio PLAYAMAR, entendiéndose por ello que tales compradores se conforman a plenitud con lo aquí señalado, sin reclamación



posterior. **Quinto Transitorio:** INMOBILIARIA PLAYAMAR LIMITADA queda facultado irrevocable e indefinidamente para asignar a determinados departamentos el uso y goce exclusivo de ciertos espacios o estacionamientos definidos en los planos de Copropiedad Inmobiliaria. Esta asignación se efectuará en los correspondientes contratos de compraventa de los departamentos y/o por escritura pública y pasará a formar parte, en ese instante, del presente reglamento de copropiedad. **Sexto Transitorio:** Las contribuciones fiscales o municipales de bienes raíces que afecten a todo el inmueble, mientras no sean cobrados a los roles separados correspondientes a los diversos departamentos, bodegas o estacionamientos, serán pagadas por el Administrador, con cargo a todos los propietarios, a prorrata de los porcentajes determinados en el artículo sexto del presente Reglamento, debiendo cobrarse la parte correspondiente a cada propietario en el mes anterior al de su pago. **Séptimo Transitorio:** Con la finalidad de que desde el comienzo del funcionamiento de la respectiva comunidad, los copropietarios del Edificio tengan derecho a voz y opinión respecto a la puesta en marcha del mismo, mediante el presente artículo transitorio, se establece que los copropietarios, podrán conformar un Comité de Administración del Edificio de carácter transitorio, compuesto por tres de ellos y cuyas funciones perdurarán hasta la celebración de la primera Asamblea de Copropietarios en la cual se designará el Comité de Administración propiamente tal. Todo lo anterior se realizará única y exclusivamente con los fines ya señalados, razón por la cual no tendrán la facultad de administración o disposición de dineros de la comunidad, dictar normativas internas etcétera, debiendo en todo caso desempeñar su labor con sujeción al presente Reglamento y sin perjuicio de lo establecido en la ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento. **PERSONERÍA:** La personería de los representantes de **INMOBILIARIA PLAYAMAR LIMITADA**, consta en la escritura pública de fecha cinco de octubre del año dos mil doce, otorgada ante la Notaría de Valparaíso de don Luis Enrique Fischer Yávar, la que no se inserta por ser conocida de las



partes y del Notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado señor Guillermo de las Heras de Pablo. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes conjuntamente con el Notario autorizante. Se da copia. **DOY FE.**

[Handwritten signature]
[Fingerprint]

C.I.: 7.417.015-3

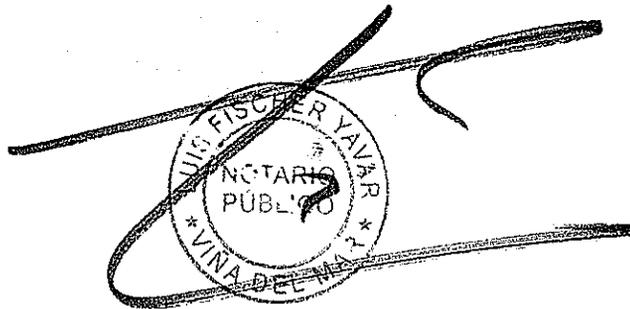
NOMBRE: Sergio Silva Frazon

[Handwritten signature]
[Fingerprint]

C.I.: 13.191.406-7

NOMBRE: Alberto Manuel López

p.p. INMOBILIARIA PLAYAMAR LIMITADA



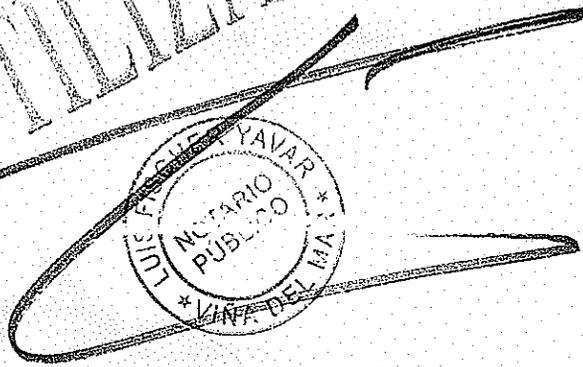
[Handwritten mark]
V.B. Maños

PASÓ ANTE MI, FIRMÓ Y SELLÓ ESTA COPIA CONFORME CON SU ORIGINAL
05 NOV 2015
LUIS FISCHER YAVAR
NOTARIO PÚBLICO
VIÑA DEL MAR

KD

BOLETA Nº 10 74676

~~UTILIZADA~~



ATCE Q UEE Y OMRIE IME TMA OCAE
JAWENNO US VUS 9MROHMOO APOO
COPIA CONFIRME CON SU ORIGINAL
[Signature Area]
VIA MEMORIA DE
REGISTRO DE
NACIONALIDAD

