

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD EDIFICIO CONGRESO

En Santiago de Chile, a siete de enero de mil novecientos noventa y nueve, ante mí, JORGE ZAÑARTU SQUELLA, abogado, domiciliado en Bandera trescientos cuarenta y uno, octavo piso, oficina ochocientos cincuenta y siete, Notario Suplente de don Patricio Zaldívar Mackenna, Titular de la Décimo Octava Notaría de Santiago, según Decreto Judicial de fecha veintinueve de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, protocolizado con fecha treinta y uno del mismo mes y año bajo el repertorio número dieciséis mil cuatrocientos sesenta guión noventa y ocho, comparece: INMOBILIARIA E. MOLINA MOREL TRES S.A., del giro de su denominación, RUT noventa y seis millones setecientos dieciocho mil doscientos treinta guión tres, representada por los señores SEBASTIAN MOLINA VILLASECA, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos trece mil setenta y nueve guión ocho y MANUEL FRANKLIN SOLAR ARTIGAS, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número seis millones novecientos setenta mil quinientos sesenta y nueve guión tres, ambos con domicilio en Presidente Errázuriz tres mil cuarenta y cuatro, comuna de Las Condes, los comparecientes mayores de edad quienes exponen:

PRIMERO: Inmobiliaria E. Molina Morel Tres S.A. es dueña del inmueble ubicado en calle Catedral números mil doscientos treinta y nueve al mil doscientos sesenta y siete, actualmente Catedral mil doscientos treinta y nueve que, de acuerdo a sus títulos, deslinda: Al norte, Carmen Hurtado viuda de Cruzat y sucesión de Samuel Rojas; al Sur, calle Catedral y parte con casa de Doña Teresa Boonen viuda de Torres; al Oriente, Ramón Fritis; y al Poniente, señores Amor Vargas y Teresa Boonen. Adquirió la propiedad indicada por compra efectuada al Arzobispado de Santiago según consta de la escritura pública de fecha doce de mayo de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Patricio Zaldívar Mackenna, la que se inscribió a fojas veintiséis mil doscientos noventa y dos número veintiocho mil quinientos cuarenta y tres en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año mil novecientos noventa y siete. Una franja de este inmueble fue adquirida por la Ilustre Municipalidad de Santiago por expropiación que hizo a la sociedad Inmobiliaria E. Molina Morel Tres S.A. según escritura de fecha veintitrés de Noviembre de mil novecientos noventa y ocho, otorgada en la notaria de Santiago de don Félix Jara Cadot e inscrita a fojas sesenta y cinco mil quinientos veintiuna número sesenta y ocho mil ciento quince, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año mil

novecientos noventa y ocho. Esta franja mide una superficie aproximada de quinientos setenta y cinco metros cuadrados y según sus títulos, tiene los siguientes deslindes: NORTE, en diez metros con otros propietarios; SUR, en quince coma sesenta y seis metros utilizando dos ochavos reglamentarios con calle Catedral; ORIENTE, en cincuenta y seis coma sesenta metros con resto del predio; PONIENTE, en cincuenta y seis coma noventa metros con resto del predio. SEGUNDO: En el inmueble que se ha singularizado en la cláusula anterior, excluida de la franja de propiedad municipal, Inmobiliaria E. Molina Morel Tres S.A. se encuentra construyendo un edificio de oficinas, locales comerciales y estacionamientos, denominado Edificio Congreso, según los planos y especificaciones técnicas elaboradas por el arquitecto don Eugenio Molina Morel, y de acuerdo al anteproyecto aprobado municipalmente según consta del Ordinario número cincuenta y ocho de fecha tres de abril de mil novecientos noventa y siete y que forma parte integrante de la presente promesa. TERCERO: Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios o usuarios a cualquier título de los pisos, oficinas, locales, estacionamiento y bodegas, en adelante, también, “la unidad”, del inmueble individualizado en la cláusula primera de esta escritura; la forma y proporción en que cada uno de ellos deberá concurrir al pago de los gastos y expensas comunes; para

reglamentar las relaciones entre los distintos propietarios y en general para proveer el buen régimen interno del edificio, el compareciente, en la representación que inviste, viene, en virtud del artículo veintinueve de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, en dictar el siguiente Reglamento de Copropiedad.

TITULO PRIMERO: OBJETO Y APLICACIÓN. ARTICULO

PRIMERO: El presente Reglamento regulará las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de los diversos pisos, oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas del Edificio construido en el terreno individualizado en la cláusula primera precedente. En el silencio de este Reglamento, se aplicarán las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sus reglamentos y disposiciones complementarias. ARTICULO SEGUNDO: El reglamento es

obligatorio para toda persona natural o jurídica que sea dueña. A cualquier título, de una o más de las “Unidades” del edificio, o de una cuota de ellas o de derechos constituidos sobre ellas, como también para sus sucesores en el dominio, para cualesquier y toda persona a quien el propietario o titular de derechos sobre tales “unidades” conceda el uso o goce, y en general para sus dependientes, ocupantes o meros tenedores a cualesquier título o motivo. ARTICULO TERCERO: Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento o bodega y

comunero en los bienes de dominio común. Se reputan bienes de dominio común los señalados en el Artículo Segundo de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. El derecho de los copropietarios en los bienes de dominio común en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio, uso y goce de la “Unidad” de que son dueños y por lo tanto, el propietario no podrá enajenar, transferir, transmitir, arrendar, ceder, dar en uso, gravar o celebrar cualesquiera acto o contrato de disposición independiente de este derecho, ni aún con el consentimiento de los otros copropietarios. ARTICULO CUARTO: Cada copropietario deberá hacer uso de su propiedad en forma ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá emplearlo en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes o que comprometan la ingeniería, arquitectura, iluminación, seguridad, belleza, solidez y salubridad del Edificio. ARTICULO QUINTO: Queda terminantemente prohibido destinar las unidades en todo o en parte, a otros usos que no sean los de oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas, según corresponda. Queda estrictamente prohibido instalar en las unidades fábricas, industrias o talleres, casas de pensión o alojamiento, sanatorios, funerarias, atención veterinaria, salones de baile, clubes o centros de diversión, boites, cantinas, bares, cafés topless, restaurantes, clínicas de

cualesquier especie, salones de masaje, agencias de modelos, academias de baile, música, idioma, institutos educacionales, moda, karate, danza, fisicoculturismo, saunas, juegos electrónicos, centros de apuestas, juegos de azar u otras actividades afines a las indicadas. Tampoco se permitirá que vivan o entren animales. Las restricciones contenidas en el presente Reglamento, no regirán para los locales comerciales en lo referente a la instalación de restaurantes tipo cafeterías en los cuales no se preparen comidas calientes.

ARTICULO SEXTO: Queda prohibido la instalación y exhibición de letreros de cualquier naturaleza o tipo visibles desde el exterior; queda prohibido colocar cortinas o rejas en los pisos o cualquier otro elemento que pueda alterar la arquitectura exterior del Edificio, sin contar con la aprobación previa del Comité de Administración. En todo caso, se podrá instalar cortinas desde el interior de las oficinas del tipo luxaflex horizontales. En los locales comerciales siempre se podrán instalar y exhibir letreros de propaganda comercial siempre que cumplan con el diseño y especificaciones del arquitecto del Edificio. En las oficinas se podrán instalar letreros o anuncios que cuenten con el diseño y especificaciones del arquitecto y aprobación del Comité de Administración adosados al muro contiguo a las puertas de acceso a las mismas. ARTICULO SEPTIMO: Queda prohibido, además: a) Depositar, en cualesquiera parte, aunque sea transitoriamente, materias húmedas o infectas, mal olientes,

inflamables o explosivas; b) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios ocupantes del Edificio, provocando ruidos y otras molestias que no permitan un trabajo tranquilo. c) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez o salubridad del Edificio. d) Colocar lonas o materiales de cualesquier índole que no hayan sido consultados en el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, e) colocar cualquier elemento que sobresalga hacia el exterior o que altere en cualquier forma la fachada del edificio, en especial artefactos de aireación, calefacción, sin perjuicio de la instalación de aparatos de aire frío o de calefacción, adaptados a los espacios establecidos especialmente al efecto en cada una de las oficinas; f) Introducir modificaciones o ampliaciones en las instalaciones del edificio, sean de agua, electricidad, alcantarillado, climatización, seguridad, teléfonos, telex, computación y otras, sin autorización expresa y escrita del Comité de Administración de Edificio. Asimismo, no se podrán instalar antenas de ningún tipo en los espacios comunes del edificio, a menos que la Asamblea lo apruebe. La instalación de cables de cualquier clase o tipo sólo se hará por los ductos, escalerillas o shafts contemplados en los planos de especialidad del edificio. g) Modificar, alterar, intervenir u obstruir en cualquier forma los shaft

de ventilación o alcantarillado del edificio o sus tomas de aire; h)
Ocupar con muebles y objetos

Los pasillos, cubiertas exteriores, vestíbulos y escaleras del Edificio;

j) Construir baños adicionales a los que existen en el Edificio, salvo en cuanto contaren para ello con la autorización del Comité de Administración del Edificio y de la Ilustre Municipalidad de Santiago; i) Cocinar o emitir olores derivados de procesos físicos o químicos. ARTICULO OCTAVO: Cada copropietario podrá hacer dentro de su respectiva unidad las modificaciones que estime convenientes, siempre que éstas no alteren de manera alguna la estructura misma del inmueble, ni comprometan las condiciones de estética y seguridad y siempre que se ajuste al procedimiento establecido por la Administración del Edificio y cuente con la autorización del Comité de Administración y de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago, si procediere. En caso alguno podrá alterar, ni en la forma más leve, partes del Edificio que sean necesarias para su permanencia o seguridad, tales como las vigas, losas, muros, escaleras, ventanas y muros exteriores, ni las protecciones contra incendios de volcanita y hormigón, o abrir ventanas y ventilaciones fuera de las existentes o ampliar o ensanchar las mismas. Se exceptúa de las normas anteriores la facultad que se da por el presente instrumento a los usuarios de los locales comerciales del primer piso, si se tratare de una institución

financiera o bancaria, para habilitar en su respectivo local, un cajero automático con acceso a la calle ya sea adosado al ventanal o al muro o en un espacio interior como acceso directo desde el exterior mediante la apertura de una puerta, todo previa las aprobaciones del Comité y Municipalidad, expresadas. Cualquiera de tales modificaciones no podrán afectar a las instalaciones de uso común. Tampoco podrán afectar en manera alguna los muros colindantes o espacios comunes del Edificio. Cada propietario podrá asimismo, realizar toda clase de modificaciones en los respectivos pisos u oficinas, cambiando su distribución respecto de la forma prevista en los planos de arquitectura, mediante la unión, división, modificación y creación de nuevas unidades, división del piso en diferentes unidades, la unión o conexión de oficinas de un piso con oficinas de otro piso, u otra manera, según lo estimare conveniente, y que cuente con las autorizaciones pertinentes por parte del Comité de Administración y de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago y demás autoridades correspondientes. En todo caso, cualquier obra, modificación, de habilitación o alhajamiento de los accesos y halls de los respectivos pisos u oficinas o de conexión entre pisos con apertura de losas que hagan que los copropietarios o usuarios, requerirán de la aprobación previa y por escrito de los arquitectos del Edificio, siendo el costo de sus honorarios de cargo del respectivo copropietario o usuario. El

Administrador del Edificio impartirá normas e instrucciones obligatorias en cuanto a la forma, oportunidad y condiciones en que los copropietarios o usuarios podrán realizar las obras de habilitación y modificaciones de sus respectivos pisos u oficinas, siendo estos últimos responsables de cualquier perjuicio o inconveniente que pudieren derivar del incumplimiento de tales normas e instrucciones. El Administrador tendrá amplias atribuciones para comunicar a los copropietarios respecto de las modificaciones o divisiones que se afectaren en conformidad con lo antes expuesto, y que afectaren a la distribución de los bienes comunes y de los gastos y expensas comunes. ARTICULO NOVENO: Los copropietarios no podrán arrendar o conceder el uso, goce o posesión o mera tenencia, a cualquier título de su respectiva “unidad”, contraviniendo las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los usuarios en caso de arriendo o de subarrendamiento. Los copropietarios deberán establecer en forma expresa en todo contrato que celebren que permita el uso, goce, posesión o mera tenencia de cualesquiera “unidad” la obligación del otro contratante de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio. ARTICULO DECIMO: La infracción de los ocupantes de alguna “unidad”, en virtud de contratos de arriendo o de cualquier otro, a las

disposiciones contenidas en el presente Reglamento será causal suficiente de terminación del contrato, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el inciso tercero del artículo treinta y dos de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. El Administrador, previa autorización expresa del Comité de Vigilancia, demandará la terminación del arrendamiento o contrato en nombre y representación del dueño del local, piso, oficina, estacionamiento o bodega, para cuyo efecto, la aceptación de este Reglamento, importa el otorgamiento del correspondiente poder especial. ARTICULO DECIMO PRIMERO: Los copropietarios, arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes a cualesquier título, usuarios en general de cualesquier unidad, y las personas que visiten el Edificio, usarán los ascensores e instalaciones bajo su exclusiva responsabilidad y deberán además atenerse a lo establecido en el reglamento de seguridad del edificio, no teniendo ni los copropietarios ni la administración responsabilidad alguna en caso de accidente. ARTICULO DECIMO SEGUNDO: Todas las infracciones y restricciones anteriores señaladas, serán sancionadas en la forma establecida en el inciso tercero del artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. TITULO SEGUNDO: DE LOS BIENES Y EXPENSAS COMUNES. ARTICULO DECIMO TERCERO: Son considerados como bienes comunes los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la

existencia, seguridad y conservación del Edificio; los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de las “unidades” de su dominio exclusivo; y en general todos aquellos señalados como tales en el artículo segundo de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Tienen esta calidad, entre otros, el terreno en que se encuentran construidos el edificio, sus cimientos, terrazas, losas, los muros exteriores y muros de cortina, los muros y pilares soportantes exteriores e interiores, la techumbre, oficina de administración, baños del personal, sala de máquinas y ascensores, vías de circulación de estacionamientos, las puertas de entrada, hall de acceso, salas de medidores, instalaciones de calefacción y extracción de aire, los shafts de ventilación, medidores generales, sala de basura, montacargas, jardines en general, redes de seguridad y vigilancia, grupos electrógenos, sistemas limpia fachada y accesorios, sistemas de aire acondicionado y salas de seguridad, bombas y maquinarias necesarias para el funcionamiento y aprovechamiento normal de agua potable, alcantarillado, electricidad, teléfono, etcétera. Pertenecen a cada uno de los copropietarios y en forma exclusiva los medidores de electricidad y demás instalaciones que se encuentren instalados dentro de sus respectivas unidades o que sirvan exclusivamente a ellas. En el presente acto se constituye a favor del Edificio, conformado por todos y cada uno de los inmuebles y espacios comunes que lo

constituyen, servidumbre gratuita y perpetua de tránsito, que grava a las oficinas doscientos diecinueve, doscientos veinte, doscientos veintiuno, seiscientos veinticuatro, seiscientos veinticinco y seiscientos veintiséis, con el objeto de que el personal dependiente de la administración del edificio o aquel que sea contratado por la administración o la comunidad tenga acceso a las cubiertas que deslinden con dichas oficinas. Asimismo, se establece servidumbre gratuita y perpetua de tránsito que grava a los locales comerciales signados con los números mil doscientos treinta y nueve de calle Catedral y números quinientos once, quinientos veinticinco, quinientos treinta y siete y quinientos cuarenta y uno – A de calle Doctor Sótero del Río, con el objeto que el personal dependiente de la administración del Edificio inspeccione las cámaras de registro de alcantarillado y aguas lluvias situadas en dichos locales.

ARTICULO DECIMO CUARTO: Los copropietarios de los pisos, oficinas, locales, estacionamientos o bodegas son dueños también del terreno y de los bienes comunes del edificio en la proporción de los derechos de sus respectivas “unidades”, todo en conformidad a la proporción señalada en el artículo tres de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. ARTICULO DECIMO QUINTO: Los copropietarios deberán concurrir mensualmente a los gastos y expensas comunes del Edificio en la proporción y de acuerdo a las reglas que a continuación se señalan: a) Son gastos y expensas

comunes ordinarios o extraordinarios los de administración, mantención, reparación, uso o consumo definidos en el artículo dos de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. b) Los gastos y expensas comunes se distribuirán de conformidad al Cuadro de Prorratio que se protocoliza bajo el número ciento treinta y siete guión noventa y nueve al final de mis registros del presente mes y que se entiende formar parte integrante del presente instrumento. c) Para cubrir expensas mayores en el marco de la mantención, conservación, reparación, de la propiedad común, a cuyo pago se encuentran obligados todos los propietarios, será formado por el Administrador un Fondo de Reserva que constituirá recargando el monto de los gastos comunes mensuales de cada “unidad” en la oportunidad y conforme al monto que la Asamblea determine. Este Fondo de Reserva y su monto podrá ser modificado por resolución de la Asamblea de Copropietarios, con mayoría simple de votos. En el evento que el Fondo de Reserva, en un caso concreto, no sea suficiente para cubrir los gastos en que haya que incurrir, podrá EL Administrador exigir de los propietarios el pago del monto faltante, mediante un aporte extraordinario. Adicionalmente y, a fin de hacer frente y poder financiar los gastos de operaciones iniciales del edificio, el primer adquirente copropietario o usuario deberá, al momento de ocupar su respectivo local comercial, piso u oficina, aportar y pagar la suma de cero coma una Unidades de Fomento por

cada metro cuadrado de superficie de oficina o local comprado o arrendado. Los Gastos Comunes mensuales deberán cancelarse dentro de los primeros cinco días del mes siguiente al que se produjeron en las oficinas del Administrador. Los gastos comunes que no sean pagados dentro del plazo estipulado precedentemente, serán recargados con un diez por ciento de multa y devengará el máximo de interés convencional permitido estipular por operaciones de crédito de dinero no reajutable, todo ello a contar desde la fecha del atraso, y hasta su pago efectivo a la Administración.

ARTICULO DECIMO SEXTO: Cada copropietario deberá contribuir a los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, en la proporción determinada en el artículo décimo quinto de este Reglamento. Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que le corresponda. El copropietario podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos o expensas comunes en terceras personas, pero esto no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos, cuando la administración lo exigiere, sin perjuicio de sus derechos en contra de dichos terceros. En este caso, el propietario dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar los gastos

comunes, por medio de una carta que dirigirá al Administrador. El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o que la “unidad” correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Todo copropietario queda obligado a comunicar al Administrador del Edificio cualquier transferencia de dominio que realice indicando el nombre, apellido, rut y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que si no lo hiciera, será solidariamente responsable del pago de los gastos o expensas comunes que correspondan a la “unidad” que hubiere transferido. Al dar ésta comunicación, el copropietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador del Edificio. ARTICULO DECIMO OCTAVO: Será de cargo exclusivo de cada copropietario la mantención, reparación y reposición de su inmueble así como de sus instalaciones de agua, luz y alcantarillado hasta los empalmes de entrada del mismo. Los dueños, arrendatarios, poseedores o meros tenedores de pisos, oficinas y locales deberán mantener los toiettes y baños en excelentes condiciones de funcionamiento, de manera que no se produzcan escapes, pérdidas o filtraciones que puedan dañar el Edificio o a los copropietarios. Si no se reparan oportunamente estas

fallas, el Administrador tendrá derecho a revisarlas y hacerlas reparar con cargo al respectivo copropietario. Los copropietarios y ocupantes deberán permitir al Administrador el libre acceso a sus pisos, locales u oficinas, cuando así lo requieran en el ejercicio de sus atribuciones. Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el solo efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales, entre los respectivos vecinos.

ARTICULO DECIMO NOVENO: El Administrador con el acuerdo del comité de Administración, podrá suspender o requerir 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.

TITULO TERCERO: ADMINISTRACION DEL EDIFICIO.

ARTICULO VIGESIMO: Todo lo concerniente a la administración del Edificio será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea que se constituirá, sesionará y adoptará sus acuerdos en conformidad a los artículos diecisiete y siguientes de la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Para ello se procederá en la forma siguiente a) Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, dentro del primer cuatrimestre de cada año oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de la gestión correspondiente al año anterior y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los

copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias. b) Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del Edificio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen a lo menos el quince por ciento de los derechos en el Edificio y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. ARTICULO VIGESIMO PRIMERO: Todo copropietario estará obligado a asistir a las Asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado por medio de mandato escrito. ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: La Asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto por tres miembros titulares y tres suplentes, que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité de Administración. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración las personas naturales propietarias de pisos, oficinas o locales del Edificio, los presidentes, gerentes o administradores de las personas jurídicas propietarias de dichos inmuebles o los apoderados designados por

unas y otras con ese preciso objeto. No obstante, estos últimos cesarán en sus cargos si pierden la calidad que los hubiere habilitado para ser designados. Igualmente, cesarán en sus cargos aquellas personas naturales o aquellos, representantes de personas jurídicas que hubieren transferido el inmueble respectivo. Cesarán también en sus cargos aquellos miembros que renuncien a su calidad de tales y aquellos que falten sin causa justificada, calificada por el Comité de Administración, a tres sesiones consecutivas. En la primera sesión que el Comité de Administración celebre después de su designación, elegirá de entre sus miembros a la persona que será su Presidente. En igual forma deberá procederse en caso que el Presidente cese en su calidad de miembro del Comité de Administración por cualquier causa. El Comité de Administración será designado por la Asamblea de Copropietarios, mediante elección en votación unipersonal, resultando elegidos como titulares aquellas personas que obtengan las tres primeras mayorías y como suplentes, los que les sigan en votación, siendo cada voto representativo del porcentaje de dominio de cada asistente. Si dos personas obtuvieren la misma votación, se dirimirá por sorteo efectuado por quien presida la asamblea. Los suplentes reemplazarán a los titulares, siguiendo el orden de sus votaciones, en caso que éstos cesen en sus cargos por cualquier causa. En caso de ausencia temporal se usará el mismo orden anterior. En caso de cesar en el cargo alguno de los miembros

titulares o suplentes, deberá designarse a su reemplazante en la más próxima Asamblea Ordinaria de Copropietarios que se celebre, procediendo entre tanto el Comité de Administración a nombrar a dichos reemplazantes, en calidad de suplentes, hasta la celebración de la asamblea. Los miembros así designados durarán en sus cargos por el tiempo que le faltare a quien hubieran reemplazado para completar su periodo. De los acuerdos del Comité de Administración se dejará constancia de un acta, la que será firmada por todos los asistentes. Para reunirse válidamente el Comité de Administración, deberán asistir a lo menos dos miembros, ya sean titulares o suplentes, sus acuerdos se adoptarán por mayoría de los asistentes. ARTICULO VIGESIMO TERCERO: La administración será encargada a la persona natural o jurídica, sea copropietario o extraño, que designe la Asamblea de Copropietarios. El Administrador durará un año en el ejercicio de sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su período no se le hubiere designado reemplazante, su mandato se entenderá prorrogado por un nuevo período y así sucesivamente. La remoción del Administrador deberá ser también acordada por la Asamblea de Copropietarios en cualquier momento. ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios de dominio común y la ejecución de todos los actos necesarios para la conservación de estos bienes y del

Edificio mismo, como también la obligación de ejecutar los acuerdos que se tomen en la Asamblea por los copropietarios y velará por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias especialmente las contenidas en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y en el presente Reglamento. Corresponderá especialmente al Administrador el cobro y la recaudación de las sumas que a cada uno de los copropietarios se le asigne por gastos comunes y la determinación de la contribución que a ellos corresponde de acuerdo al presente Reglamento. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes. El Administrador en conjunto con el Comité de Administración determinará la forma de funcionamiento de servicios del Edificio y el horario de entrada y salida del mismo. ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Cada propietario deberá mantener depositada en la oficina de la Administración del Edificio una suma de dinero equivalente a cero coma quince Unidades de Fomento, por metro cuadrado útil de oficina o local que respectivamente sea dueño, todo ello de conformidad al cuadro de superficies indicado en el artículo décimo quinto del presente Reglamento. Este depósito inicial, deberá efectuarse por el respectivo copropietario conjuntamente con la entrega material del inmueble. Este depósito servirá para garantizar las obligaciones que a cada uno de los copropietarios le

impone el presente Reglamento, en especial, en cuanto al pago de gastos comunes, servicios especiales y reparaciones por daños efectuados en los bienes comunes imputables al copropietario, sin perjuicio de la obligación de estos últimos de reintegrar las sumas de inmediato a fin de que las cantidades que representa los depósitos de garantía. Se encuentren siempre a disposición de la Administración del Edificio. El Administrador tiene la obligación de exigir que se complete la garantía cuando se haya visto obligado a hacer uso de ella en todo o parte. En casos graves y urgentes el Administrador podrá hacer uso de estos fondos para cubrir gastos y expensas comunes. Habiéndose hecho uso por el Administrador de esta garantía, deberá el copropietario dentro de los cinco días siguientes a aquel en que sea requerido por escrito por el Administrador, completar o reponer dicha garantía en su caso. Vencido dicho término, sin que el copropietario haya efectuado el pago, se devengará la tasa de interés máximo convencional que se permita estipular para operaciones no reajustables, desde la fecha del atraso y hasta su pago efectivo, sin perjuicio de las acciones que para este caso establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Para todos los efectos legales, el depósito de garantía será considerado como gastos y expensas comunes y por lo tanto para su cobro, los recibos insolutos expedidos por el Administrador tendrá mérito ejecutivo. Al realizarse una transferencia, el nuevo copropietario

deberá depositar en la Administración, la misma suma de garantía a que estaba obligado el copropietario anterior. En tanto no se deposite el nuevo depósito de garantía el Administrador queda desde luego facultado para retener el depósito que deba reembolsar el antiguo copropietario, quién además para recibir este reembolso deberá entregar a la Administración una copia de la escritura de compraventa o de contrato que haya servido para transferir el dominio del inmueble, con todo los datos y antecedentes correspondientes que sirvan para individualizar al nuevo copropietario. La Asamblea de Copropietarios podrá acordar la formación de otros fondos para objetos determinados, por los montos que en cada caso se determine y cuyo destino sólo podrá cambiarse por acuerdo de ella. Todos estos fondos se considerarán como gastos comunes para los efectos de su recaudación y cobranza.

ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Queda establecido que los gastos y expensas comunes deberán ser pagados por los copropietarios o por quien corresponda, a contar desde la fecha en que estuvieren en posesión material de las respectivas oficinas, locales, estacionamientos o bodegas, aún cuando las escrituras de compraventa se otorguen con posterioridad. ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO: En caso de dudas sobre la interpretación de las disposiciones contenidas en el artículo anterior, se estará a lo que resuelva el Comité de Administración, sin perjuicio de la

competencia que en conformidad al artículo octavo de la Ley dieciséis mil trescientos noventa y uno le corresponda al Juzgado de Policía competente. ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: El Administrador procederá a protocolizar una copia del Acta en que la Asamblea establezca la proporción en que cada copropietario deberá contribuir mensualmente a los gastos comunes. Los avisos de cobro de los gastos comunes firmados por el Administrador en conformidad a dicha acta o al presente reglamento, en su caso, tendrán mérito ejecutivo para los efectos del cobro judicial. ARTICULO VIGESIMO NOVENO: Cada piso, local u oficina, está dotado de su correspondiente medidor de energía eléctrica y será obligación de cada uno de los copropietarios cancelar directamente estos consumos a la Empresa respectiva. Respecto del alumbrado del hall, de ascensores, cajas, escaleras, salas de máquinas de ascensores, salas de seguridad, oficinas y baños del personal, vías de acceso internas y en general áreas comunes le corresponderá a todos los copropietarios del Edificio. Quienes se repartirán tales gastos en la proporción indicada en este Reglamento. ARTICULO TRIGESIMO: El Administrador estará obligado a rendir cuenta anual de su administración, debiendo citar a Asamblea para los efectos de la aprobación de su cuenta y además, cada vez que la solicite la Asamblea de copropietarios o el comité de Administración y en su caso, al término de su gestión. Los

copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente. En esa misma Asamblea presentará el cálculo aproximado de las expensas comunes para cubrir el siguiente período anual.

ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: Los recursos de la Administración se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro exclusiva del Edificio y se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de copropietarios. ARTICULOS TRANSITORIOS. ARTICULO

PRIMERO TRANSITORIO: Se entenderá como arquitecto del Edificio a don Eugenio Molina Morel y si éste no pudiere o no quisiere ejercer el cargo, a quien el Comité de Administración designe. ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO: La

Administración del Edificio será ejercida por la empresa FAISON
SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. ARTICULO TERCERO

TRANSITORIO: El primer Comité de Administración estará compuesto por los señores Sebastián Molina Villaseca, Manuel Fanklin Solar Artigas y Raimundo Molina Villaseca como miembros titulares. Ellos permanecerán en sus cargos hasta la primera asamblea de copropietarios. ARTICULO CUARTO

TRANSITORIO: Se deja constancia de la obligación de los copropietarios, del Comité de Administración y del Administrador

del Edificio de su obligación de efectuar las mantenciones de los ascensores u otros equipos con que cuenta el Edificio a través de los servicios técnicos autorizados por los suministradores de los mismos con el objeto de evitar la pérdida de las garantías de que gozan.

ARTICULO QUINTO TRANSITORIO: Inmobiliaria E. Molina Morel Tres S.A. no estará obligada a concurrir a la formación del fondo de gastos operacionales iniciales del Edificio indicado en el artículo décimo quinto del Reglamento, sin perjuicio de su obligación de financiar los gastos operacionales y de alhajamiento iniciales del Edificio hasta por un monto de cuatrocientas unidades de fomento, que le será restituido por la Administración con cargo al fondo que se constituirá conforme a lo dispuesto en dicho artículo. Asimismo, se deja expresa constancia que la inmobiliaria no estará obligada a efectuar el depósito inicial de garantía señalado en el artículo vigésimo quinto del Reglamento. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces competentes las inscripciones y suscripciones y demás anotaciones que sean pertinentes. La personería de los representantes de Inmobiliaria E. Molina Morel Tres S.A. consta de la escritura pública de fecha ocho de febrero de mil novecientos noventa y cinco otorgada ante el Notario de Santiago don Patricio Zaldívar Mackenna, que no se inserta por ser

conocida del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes. Di copia.- Doy fe.

COMPLEMENTANDO La escritura que precede, se deja constancia de lo siguiente: **“Tesorería General de la República.-** Aviso Recibo.- Formulario: treinta.- Inmob. E. Molina Morel Tres S.A.- Catedral mil doscientos treinta y nueve – mil doscientos sesenta y siete.- Santiago.- Páguese hasta: treinta/ once/ noventa y ocho.- Cuota: Cuarta.- Año: noventa y ocho.- Número de Rol: ciento ochenta y ocho guión ciento tres.- Contrib. Municipal: dos millones seiscientos diecinueve mil trescientos veinticuatro.- Total pagar plazo: cinco millones doscientos veinticinco mil trescientos setenta pesos.- Hay firma y timbre”.- Conforme.-