

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD "BOULEVARD KENNEDY"

ÍNDICE

	Pág.
TITULO I	
NORMAS GENERALES	
OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	
ARTICULO UNO Objeto	4
DOS Extensión	
TRES Ámbito de Aplicación	4
CUATRO Normas Supletorias	4
	5
DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO	
ARTÍCULO CINCO : Distribución General del Conjunto de Edificios	5
SEIS : Clases de Bienes	6
TITULO II	
DE LOS BIENES COMUNES DE LA ASIGNACIÓN DE USO Y GOCE DE	
ALGUNOS DE ELLOS Y DE LAS PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES A SU	
RESPECTO.	
BIENES DE DOMINIO COMÚN	
ARTICULO	7,
SEETE Definición	7
OCHO Derecho de Copropiedad Sobre los Bienes de	
Dominio Común y Participación en los Gastos	
Comunes	
NUEVE Indivisibilidad de los Bienes de Dominio Común	
Uso y goce común DIEZ de los Bienes de Dominio Común	
ONCE Prohibiciones de uso directo de Bienes de Uso	
Común REGLAS RELATIVAS AL USO,	
GOCE Y COSTO DE LOS BIENES DE	
ARTICULO DOCE DOMINIO COMÚN	10
Reglas Generales relativas al uso y goce exclusivo	
de los Bienes Comunes	11
Descripción de TRECE Ciertos Bienes de Dominio Común y	
Reglas Especiales a su respecto	
1. - SALAS ADMINISTRACIÓN	11
2. - ZONA DE BAÑOS Y COMEDOR DE SERVICIO	11
3. - SALA DE TELEFONÍA Y TV. CABLE	11
4. - ÁREA DE ESTANQUE PETRÓLEO BAJO RAMPA ACCESO	11
5. - ÁREA DE ACCESOS A TODO EL COMPLEJO	11
6. - ÁREA DE ESCAPE	11
7. - TERRAZAS DEL EDIFICIO	11
8. - BODEGAS GENERALES	12
9. - <u>SALA BOMBAS SPRINKLERS</u>	12

	C.	PATIO DURO	27
	D.	MEDIDOR DE GAS UBICADO EN LA FACHADA SUR PONIENTE DEL EDIFICIO	27
	E.	EQUIPO DE EXTRACCIÓN E INYECCIÓN DEL AIRE DEL HOTEL	28
	F.	DUCTOS DE EXTRACCIÓN DE LA COCINA DEL HOTEL	28
	G.	PLANTA PISO 18 HOTEL	28
	H.	INTERCAMBIADOR DE CALOR	28
	I.	EXTRACTOR DE LA COCINA DEL HOTEL	28
	J.	EQUIPO DE CLIMATIZACIÓN DE LA SALA DE ASCENSORES DEL HOTEL	28
	IX	SUITES HABITACIONALES	28
	X	SERVICIOS OTORGADOS POR EL HOTEL	29
	XI	VARIOS	
	A.	SALA DE SEGURIDAD	
DISPOSICIONES VARIAS			
ARTÍCULO QUINCE			
	1	Determinación de algunos consumos	29
	I	Det. del consumo de agua potable fría	30
	II	Det. del costo del agua caliente sanitaria entre las suites habitacionales y el Hotel	30
	III	Agua enfriada para la climatización del Hotel y las suites	30
	IV	Electricidad de las suites habitacionales y el Hotel	30
	V	Electricidad de los espacios comunes y ascensores de las suites habitacionales	31
	2	Cobro de gastos indicados en el número Uno anterior	31
	3	Facultad de Descerrajamiento e Ingreso	31
ARTICULO	DIECISEIS	: Cada propietario será dueño exclusivo del Hotel, Oficina, local comercial, suite, bodega y estacionamiento que haya adquirido, según corresponda	31
ARTÍCULO	DIECISIETE	. Coeficiente de Copropiedad	32
PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES			
PROHIBICIONES			
ARTÍCULO	DIECIOCHO		32
ARTÍCULO	DIECINUEVE	: Prohibiciones relativas a la Arquitectura del Edificio	37

B.	ÁREAS DE CIRCULACIÓN HORIZONTAL	16
C.	HALLES DE ACCESO	17
II	ACONDICIONAMIENTO DE CLIMA	
A.	EQUIPOS DE EXTRACCIÓN DE AIRE	17
B.	DUCTOS DE AIRE	18
C.	CLIMATIZACIÓN	18
D.	AIRE ACONDICIONADO DE LOS LOCALES COMERCIALES	19
III	AGUA, ALCANTARILLADO Y DRENAJE	
A.	ESTANQUE Y SALA DE BOMBAS DE AGUA POTABLE	20
B.	ESTANQUE DE AGUAS SERVIDAS	21
C.	OTROS ESTANQUES	21
IV	ELECTRICIDAD	
A.	GENERADORES ELÉCTRICOS	21
B.	MEDIDORES ELÉCTRICOS	23
C.	SALA Y MAQUINARIA ELÉCTRICA DE LA OFICINA DE SERVICIOS COMUNES	23
D.	ILUMINACIÓN EXTERIOR DE LA TORRE MAYOR	24
V	SEGURIDAD Y CONTROL CENTRALIZADO	
A.	PRESURIZACIÓN DE LAS CAJAS DE LAS ESCALERAS	24
B.	CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN	25
C.	BARRERAS DE ACCESO TRÁNSITO Y SALIDA DE ESTACIONAMIENTOS	25
VI	PISO UNO Y ATRIO O HALL CENTRAL	
A.	HALL O ATRIO INTERIOR CUBIERTO DE ACCESO AL EDIFICIO	25
B.	ADMINISTRACIÓN HALL O ATRIO	26
C.	PISO MENOS UNO BAJO EL ATRIO O HALL CENTRAL	26
D.	ILUMINACIÓN ATRIUM Y ATRIUM EN SÍ	26
E.	SECTOR PISCINA	26
VII	SALAS DE BASURAS	
A.	SALA DE BASURA DEL HOTEL Y DE LAS SUITES	27
B.	SALA DE BASURA DE LAS OFICINAS	27

ARTICULO	VEINTIUNO	Letreros de altura	38
ARTÍCULO	VEINTIDÓS	Avisos	38
ARTÍCULO	VEINTITRÉS	Reglamentación de Señalética	38
SEGURIDAD			
ARTÍCULO	VEINTICUATRO	Medidas especiales de Seguridad	39
ARTÍCULO	VEINTICINCO	Accesos y Horarios Especiales	39
MEJORAS Y REPARACIONES			
ARTÍCULO	VEINTISÉIS	: Mejoras voluntarias en los Bienes de Dominio Común	39
ARTÍCULO	VEINTISIETE	: Reparación Urgente de los Bienes de Dominio Común	39
ARTÍCULO	VEINTIOCHO	: Alteración de Instalaciones en Sistemas del Edificio	39
ARTÍCULO	VEINTINUEVE	: Reparaciones en los Bienes de Dominio o Uso Exclusivo	40
ARTÍCULO	TREINTA	: Horarios	40
ARTICULO	TREINTA Y UNO	: Escombros y materiales	40
RESPONSABILIDADES Y SANCIONES			
ARTICULO	TREINTA Y DOS	Responsabilidad	40
ARTÍCULO	TREINTA Y TRES	Destinatarios	40
ARTICULO	TREINTA Y SEIS.TRO	: Responsabilidad copropietarios por Cesionarios del uso de sus Unidades	40
ARTICULO	TREINTA Y	: Sanciones	40
		: Perpetuidad del uso y goce: Fin	41
ARTICULO	TREINTA Y	distinto al que corresponda:	41
ARTICULO	TREINTA Y	Basura y mantención limpieza:	41
ARTICULO	TREINTA Y	Sanción a infracciones	41
MANTENCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y GASTOS COMUNES			

ARTICULO CUARENTA Y DOS	Cada propietario deberá Cancelar la Cuota que le corresponde en los gastos comunes dentro de los 10 días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta	43
	Depósito en garantía	44
ARTICULO CUARENTA Y TRES		
TÍTULO III DE LOS GASTOS COMUNES		
ARTICULO CUARENTA Y CUATRO	: Clases de Gastos Comunes	44
ARTICULO CUARENTA Y CINCO	: Contribución al pago de los gastos comunes generales	45
ARTICULO CUARENTA Y SEIS	: Contribución al Pago de los Gastos Comunes Sectoriales	45
	: Inexcusabilidad	45
ARTICULO CUARENTA Y SIETE		
DE LA DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS COMUNES Y DEL PRESUPUESTO ANUAL		
ARTICULO CUARENTA Y OCHO	: Determinación de los Gastos Comunes	45
ARTICULO CUARENTA Y NUEVE	: Elaboración y Aprobación del presupuesto general	46
ARTICULO CINCUENTA	: Presupuesto Provisional	46
ARTICULO CINCUENTA Y UNO	: Déficit Presupuestario	46
ARTICULO CINCUENTA Y DOS	: Cuotas extraordinarias	47
ARTICULO CINCUENTA Y TRES	: Carácter de las cuotas de gastos comunes	47
DEL COBRO Y PAGO DE LAS CUOTAS DE GASTOS COMUNES		
ARTÍCULO CINCUENTA Y CUATRO	: Mérito Ejecutivo	4
ARTÍCULO CINCUENTA Y CINCO	: Cobro de las Cuotas de Gastos Comunes	7
	Intereses Moratorios	47
ARTICULO CINCUENTA Y SEIS		
ARTICULO CINCUENTA Y SIETE	: Ejecución Judicial	48
ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO	: Suspensión de Servicios Comunes	48
		48

ARTICULO SESENTA Y UNO	Formación e Incremento	48
ARTÍCULO SESENTA Y DOS	Manejo e Inversión	49
ARTÍCULO SESENTA Y TRES	Naturaleza de las Participaciones en el Fondo	49
ARTÍCULO SESENTA Y CUATRO	Fondo Común Sectorial de Reserva	49
ARTÍCULO SESENTA Y CINCO	El hecho que un Copropietario no haga uso de un bien o servicio no lo exime del pago de los gastos comunes	49
ARTÍCULO SESENTA Y SEIS	Seguro de Incendio, Terremoto u otro riesgo	* 50

TÍTULO VI
ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO
NORMAS GENERALES

ARTÍCULO SESENTA Y SIETE	Órganos de Administración	50
ARTÍCULO SESENTA Y OCHO	Ámbitos de Competencia y Relaciones Jerárquicas	50

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO SESENTA Y NUEVE	: Ámbito de Competencia	51
ARTÍCULO SETENTA	: Sesión Ordinaria Anual	52
ARTICULO SETENTA Y UNO	Sesiones Extraordinarias	52
ARTICULO SETENTA Y DOS	Quórum de constitución y para adoptar acuerdos en las Sesiones Extraordinarias	53
ARTICULO SETENTA Y TRES	Celebración de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias	54
ARTICULO SETENTA Y CUATRO	: Materias mixtas	54
ARTICULO SETENTA Y CINCO	: Citación:	55
ARTÍCULO SETENTA Y SEIS	Integración:	55
ARTÍCULO SETENTA Y SIETE		56
ARTICULO SETENTA Y OCHO	: Oponibilidad	56

DE LAS ASAMBLEAS SECTORIALES DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO SETENTA Y NUEVE	: Ámbito de competencia Sesiones Extraordinarias	57
ARTÍCULO OCHENTA	: Sesión Ordinaria Anual	57
ARTICULO OCHENTA Y UNO	Funcionamiento	58

ARTICULO	CIENTO OCHO	Integración	68
ARTÍCULO	CIENTO NUEVE	Funcionamiento y Acuerdos	68
ARTÍCULO	CIENTO DIEZ	Autonomía e Inamovilidad	68
ARTÍCULO	CIENTO ONCE	Planos de seguridad y plan de emergencia	69
ARTÍCULO	CIENTO DOCE	Destrucción total o cuasi total del Edificio	69
		Destrucción parcial del Edificio	
ARTÍCULO	CIENTO TRECE	Alteración del Edificio	6
ARTÍCULO	CIENTO CATORCE	: Citación	9
ARTICULO	CIENTO QUINCE	: Construcción	70
DE LA REFORMA DEL PRESENTE REGLAMENTO			70
ARTÍCULO	CIENTO DIECISEIS	: Iniciativa	
ARTÍCULO	CIENTO DIECISIETE	: Aviso	70
ARTÍCULO	CIENTO DIECIOCHO	: Presentación de otras solicitudes	71
ARTÍCULO	CIENTO DIECINUEVE	: Informe del Comité Técnico	71
ARTICULO	CIENTO VEINTE	: Discusión y Aprobación	71
ARTÍCULO	CIENTO VEINTIUNO	: Divulgación y Vigencia	71
ARTÍCULO	CIENTO VEINTIDÓS	: Inadmisibilidad	71
ARTÍCULO	CIENTO VEINTITRÉS	: Procedimiento Simplificado	72
ARTÍCULO	CIENTO		73
	VEINTICUATRO	Resolución por el Comité General de Administración	73
ARTÍCULO	CIENTO VEINTICINCO		
DISPOSICIONES TRANSITORIAS			74
		Sobre I ^a AGP Edificio B.K.	
PRIMERO TRANSITORIO	SEGUNDO TRANSITORIO	Contribución a los G.C.: Protocolización de Cálculo del IVA; Asignación de Roles de Avalúo	75
TERCERO TRANSITORIO		Distribución Gastos del Complejo	75
CUARTO TRANSITORIO		Plano Modif. R.C.: 120 días a/c	76

ARTICULO	OCHENTA Y DOS	: Materias Mixtas	58
ARTÍCULO	OCHENTA Y TRES	: Quórum	58
ARTÍCULO	OCHENTA Y CUATRO	: Citación	59
ARTÍCULO	OCHENTA Y CINCO	: Integración	59
ARTÍCULO	OCHENTA Y SEIS	: Veedores	59
ARTÍCULO	OCHENTA Y SIETE	: Funcionamiento de las Asambleas Sectoriales	59
			*
ARTÍCULO	OCHENTA Y OCHO	: Oponibilidad	60
ARTÍCULO	OCHENTA Y NUEVE	: Comité de Administración Central	60
ARTÍCULO	NOVENTA	: Ámbito de Competencia	60
ARTÍCULO	NOVENTA Y UNO	: Funcionamiento y Acuerdos	61
ARTÍCULO	NOVENTA Y DOS	: Comités Sectoriales de Administración	61
ARTÍCULO	NOVENTA Y TRES	: Administrador Central	62
ARTICULO	NOVENTA Y CUATRO	: Funciones	63
ARTICULO	NOVENTA Y CINCO	Administración Financiera	65
ARTICULO	NOVENTA Y SEIS	: Remuneración	65
ARTICULO	NOVENTA Y SIETE	Rendición de Cuentas	65
ARTICULO	NOVENTA Y OCHO	: Transmisión y rendición final de cuentas	66
ARTÍCULO	NOVENTA Y NUEVE	: Vacancia	66
DE LOS ADMINISTRADORES SECTORIALES			
ARTICULO	CIEN	: Administración Sectorial	66
ARTÍCULO	CIENTO UNO	: Administración de Estacionamientos	66
ARTÍCULO	CIENTO DOS <	: Deberes	67
ARTÍCULO	CIENTO TRES	: Traspaso del cargo y vacancia	67
DEL AUDITOR GENERAL			
ARTÍCULO	CIENTO CUATRO	: Auditor General:	67
ARTÍCULO	CIENTO CINCO	Atribuciones	67

REGLAMENTO DE

CONSERVADOR
DE BIENES RAICES
DE SANTIAGO

Nro.3 1451

38

COPROPIEDAD

INMOBILIARIA

REPERTORIO

N2 60374

C. 83.2680

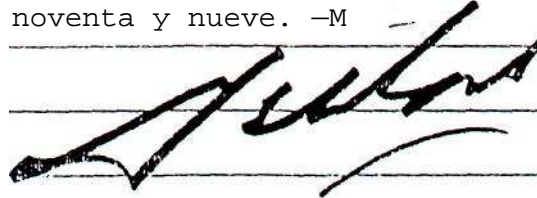
B. 501149

F. 182644

	INMOBILIARIA CALLE CALLE LIMITADA, ROÍ':
.1	78.300.130-4, representada por las sociedades
	Viviendas 2.000 Limitada, representada por don
	M i g u e l Calvo Aguirre, industrial, y
	Constructora e Inmobiliaria Amunátegui y
	Compañía Limitada, representada por don Felipe
1	Amunátegui Stewart, abogado, todos de este,
	domicilio, es dueña del inmueble ubicado en
10	Avenida Kennedy número cinco mil setecientos
11	cuarenta y uno, que corresponde al Lote
i;*	veinticinco guión uno del plano de subdivisión
ti	del Lote veinticinco del Fundo San Luis,
M	Comuna de Las Condes, Región Metropolitana,
' j	que deslinda: NORTE, Avenida Kennedy, línea J
16	guión J uno, en noventa y siete metros; ESTE,
17	Lote veinticinco guión dos, línea J guión uno
18	J guión dos, en ciento.tres metros treinta y
19	cuatro centímetros; SUR, parte del Lote número
20	veinticinco guión A, línea J guión dos P guión
21	uno, en noventa y seis metros; OESTE, Lote
22	numero veinticuatro, línea P guión uno guión
23	J, en ciento cinco metros.- En el referido
24	inmueble se ha construido un conjunto de
	edificios denominado "Boulevard Kennedy", con
26	frente a la calle Kennedy cinco mil
27	setecientos cuarenta y uno, compuesto por dos
2B	bloques de oficinas y un edificio para hotel y
29	suites, cuyos adquirentes se registrarán por el
.10	Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria en

Conformidad a la Ley Número diecinueve mil
Quinientos treinta y siete, estipulado en las
Cláusulas de la escritura con la que | Se
practica esta inscripción, El título de
Dominio está a FOJAS 30470 NUMERO 32284 y a
FOJAS 54872 HUMERO 53079 ambos del año 1997.

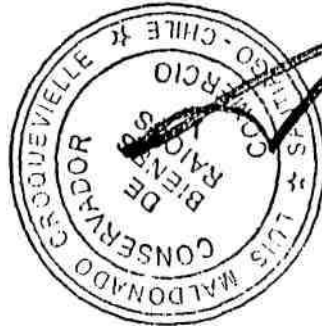
Lo expuesto Consta en la escritura pública
Otorgada en la 48a. Notaría de Santiago de don
José Musalem Saffie, el primero de octubre de
Mil novecientos noventa y nueve.- Requirió:
Daniel Pérez.- Santiago, seis de octubre de"
Mil novecientos noventa y nueve. -M



Certifico que la presente copia esta conforme con su original del

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES.- Santiago, siete de Octubre de
Mil novecientos noventa y nueve.-

Drs.: \$ 2600



REPERTORIO Nº 9.474/99 10 -2613

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

"BOULEVARD KENNEDY"

En Santiago de Chile, a primero de Octubre de mil novecientos noventa y nueve, ante mí, ARTURO SARQUIS YAZIGI, Notario Público, Suplente del Titular de la Cuadragésima Octava Notaría de Santiago don JOSÉ MUSALEM SAFFIE, con domicilio en esta ciudad, calle Huérfanos setecientos setenta, tercer piso, según decreto número cuatrocientos ochenta y ocho guión noventa y nueve de la Presidencia de la Corte de Apelaciones de fecha veintiuno de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve, protocolizado bajo el número nueve mil doscientos diecinueve /noventa y nueve el día veintiocho de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve, comparecen: Don MIGUEL CALVO AGUIRRE chileno, casado, industrial, cédula nacional de identidad número tres millones sesenta y cinco mil cuatrocientos sesenta y tres guión tres, actuando en representación, según se acreditará, de la sociedad VIVIENDAS 2.000 LIMITADA. Rol Único Tributario número setenta y nueve millones setecientos cincuenta y seis mil cincuenta guión dos, ambos domiciliados en esta ciudad, Avenida Las Parcelas número siete mil novecientos cincuenta, comuna de Peñalolén; y don FELIPE AMUNATEGUI STEWART, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número tres millones novecientos cuarenta y siete mil cuatrocientos quince guión ocho, en representar según se acreditará, de la sociedad CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AMUNATEGUI Y COMPAÑÍA LIMITADA, «Rol Único Tributario número setenta y nueve millones novecientos cuarenta y nueve mil ciento veinte guión seis, ambos con domicilio en esta ciudad, Avenida Providencia número trescientos treinta y siete, Oficina tres, comuna de

Providencia; .quienes concurren en representación de **INMOBILIARIA CALLE CALLE LIMITADA**, persona jurídica del giro inmobiliario, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones novecientos mil ciento ochenta guión cuatro, domiciliada en Avenida Kennedy número cinco mil setecientos cuarenta y uno, comuna de Las Condes, Santiago; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas citadas y exponen: PRIMERO: La sociedad "Inmobiliaria CALLE CALLE LIMITADA" es dueña del inmueble ubicado en Avenida Kennedy número cinco

mil setecientos cuarenta y uno, que corresponde al Lote veinticinco guión uno del plano de subdivisión del Lote veinticinco del Fundo San Luis, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, cuyos deslindes especiales según sus títulos son los siguientes Al Norte Avenida Kennedy, línea J guión J uno, en noventa y siete metros; Oeste, Lote veinticinco guión dos, línea J guión uno J guión dos, en ciento tres metros treinta y cuatro centímetros; Al Sur, parte del Lote número veinticinco guión A, línea J guión dos guión P guión uno, en noventa y seis metros; y Al Oeste, Lote número veinticuatro, línea P guión uno guión J, en ciento cinco metros. Adquirió el inmueble por compra a las sociedades VIVIENDAS 2.000 LIMITADA, INMOBILIARIA MAULLIN LIMITADA, y CONSTRUCTORA e INMOBILIARIA AMUNATEGUI Y COMPAÑÍA LIMITADA, según consta de la escritura pública de fecha treinta de Abril de mil novecientos noventa y siete, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, inscribiéndose el dominio a su nombre a fojas treinta mil

Cuatrocientos setenta, número treinta y dos mil doscientos ochenta y cuatro del

Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos noventa y siete; la cual se rectificó por [^]V escritura pública de fecha diecinueve de Agosto de mil novecientos noventa y siete de la misma Notaría, inscrita a fojas cincuenta y cuatro mil ochocientos setenta y dos,* número cincuenta y tres mil setenta y nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año mil novecientos

Noventa y siete.- SEGUNDO: En el inmueble singularizado en la cláusula anterior, INMOBILIARIA CALLE CALLE LIMITADA ha encomendado la construcción de un conjunto de edificios denominado "BOULEVARD KENNEDY" compuesto por dos



Bloques de oficinas de diecisiete pisos cada uno y un edificio de treinta y nueve pisos para hotel y suites (la numeración de los pisos es hasta el piso dieciocho en torres de oficinas y cuarenta en el edificio de hotel y suites, en razón que no existe piso número trece), que se construye acogido a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, cuyo texto actual está normado por la Ley. Diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento. Las construcciones cuentan con el Permiso Municipal de Edificación número quinientos treinta y dos, de fecha seis de Octubre de mil novecientos noventa y cinco de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, de acuerdo con el proyecto arquitectónico elaborado por los arquitectos José Ramón Ligarte y Asociados Arquitectos S.A. y Sergio Amunátegui A. I. A. y Asociados, modificado por Resolución Sección seis Número veintiocho, de fecha once de Febrero de mil novecientos noventa y ocho, por Resolución Sección Sexta Número ciento cuarenta y cuatro, de fecha dieciocho, de Junio de mil novecientos noventa y ocho y Resolución Sexta Número ciento veinticinco, de fecha dieciocho de Junio de mil novecientos noventa y nueve de la Dirección de Obras de esa Municipalidad. Este Permiso de Edificación se encuentra vigente y el pago de sus cuotas al día a esta fecha. Por Certificado de Número emitido por la I. Municipalidad de Las Condes con fecha cinco de Agosto de mil novecientos noventa y nueve, se asignaron los siguientes números al inmueble de Avenida Kennedy número cinco mil setecientos cuarenta y uno, que a continuación se señalan: Respecto del local comercial número uno, se asigna el número de Avenida Kennedy cinco mil setecientos veintitrés; Respecto de la Torre de Oficinas Poniente, se asigna el número de Avenida Kennedy cinco mil quinientos treinta y cinco; Respecto del Hotel y los locales signados bajo los números cuatro, cinco, seis, siete, ocho y nueve, se asigna el número de Avenida Kennedy cinco mil setecientos cuarenta y uno; Respecto de las Suites Habitacionales Ejecutivas, se asigna el número de Avenida Kennedy cinco mil setecientos cuarenta y nueve; Respecto del Local Comercial número dos, se asigna el número de Avenida Kennedy cinco mil setecientos cincuenta y tres; Respecto de la Torre de Oficinas Oriente, se asigna el número de Avenida Kennedy cinco mil setecientos cincuenta y siete; y, Respecto del Local Comercial número tres, se asigna el número de Avenida Kennedy

Cinco mil setecientos setenta y tres.- TERCERO: Por este acto, INMOBILIARIA CALLE CALLE LIMITADA, debidamente representada y en el ejercicio del derecho que le confiere la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, y con el objeto de regular los derechos y obligaciones recíprocas de las personas que adquieran, a cualquier título, el dominio o el uso y goce exclusivo de las diferentes unidades del conjunto de edificios, ya sean oficinas, hotel, locales comerciales, suites, estacionamientos, bodegas, etc., en que se divide el conjunto de edificios y en general, para regular el régimen interno de administración del conjunto de edificios, viene en otorgar el Reglamento que regirá la copropiedad del conjunto de edificios "BOULEVARD KENNEDY en adelante también indistintamente "el Edificio", "los Edificios", "el Condominio", "el Complejo", el que consta de los siguientes artículos permanentes y transitorios: TITULO I. NORMAS GENERALES.- **OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**.- UNO: Objeto.- El objeto principal de este Reglamento es someter el conjunto de edificios denominado "BOULEVARD KENNEDY a las disposiciones del mismo, regulando los derechos y obligaciones recíprocas de sus copropietarios, y en general, las relaciones del régimen interno de los propietarios de las diversas oficinas, locales comerciales, departamentos, hotel, bodegas y estacionamientos del conjunto de edificios denominado "BOULEVARD KENNEDY", con frente a la calle Kennedy cinco mil setecientos cuarenta y uno la comuna de Las Condes, Región Metropolitana.- DOS: Extensión.- Forman parte integrante de este Reglamento los Planos de Arquitectura, que describen e individualizan todos y cada uno de los inmuebles que conforman el Conjunto de Edificios Boulevard Kennedy; entendiéndose por tales, los planos del edificio aprobados por la Ilustre Municipalidad de Las Condes, mediante Permiso de Edificación número quinientos treinta y dos /noventa y cinco, modificado por resoluciones sexta números veintiocho del once de Febrero de mil novecientos noventa y ocho; ciento cuarenta y cuatro del dieciocho de Junio de mil novecientos noventa y ocho; y, ciento veinticinco del dieciocho de Junio de mil novecientos noventa y nueve, y que se archivarán junto con las resoluciones de la I. Municipalidad de Las Condes que aprueben el Edificio a la Ley de Copropiedad.- TRES: Ámbito de Aplicación.- Las disposiciones de este



Reglamento tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del conjunto de edificios "BOULEVARD KENNEDY" y para futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes objeto de dominio exclusivo en que aquél se divide y, en lo pertinente, para todas las personas que usen o gocen de cualquiera de dichos bienes objeto de dominio exclusivo. En consecuencia, en todo acto que implique entrega o enajenación de bienes objeto de dominio exclusivo o constitución de cualquier derecho real sobre los mismos, así como en la cesión del uso o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.- **CUATRO: Normas Supletorias.**- En todo lo no previsto por el presente Reglamento, se estará a lo dispuesto en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, cuyo texto actual está normado por la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento. Para efectos del cómputo en las votaciones a que haya lugar conforme al presente Reglamento, se estará a lo dispuesto en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.-**DISTRIBUCION GENERAL DEL EDIFICIO.- CINCO: Distribución General del Conjunto de Edificios.**- El conjunto de edificios está conformado por: **Uno)** Tres torres separadas con frente a Avenida Kennedy, conectadas en su base y en el piso dieciocho. Tiene un hall de acceso común, con entrada de la calle en la torre principal, contando cada torre, además, con accesos y ascensores independientes.- **Dos)** La torre principal, en adelante indistintamente "Torre Mayor", ubicada al centro de las otras dos, tiene treinta y nueve pisos, pero como se señaló al no existir el piso trece, y considerando su numeración, se considerará de cuarenta pisos de altura, en la cual operará un hotel desde el primer nivel y subterráneo hasta el piso veinticinco, ambos inclusive, en adelante indistintamente el "Motel". En el primer piso existirá un hall o atrio con dos accesos, que será de dominio y uso y goce común, con una placa comercial en el segundo piso; y, desde el piso veintiséis al piso cuarenta, existirán suites para fines habitacionales, de apart-hotel u otros análogos, conforme a las restricciones establecidas en el Párrafo IX del Artículo Catorce del presente Reglamento.- **Tres)** Las otras dos torres, denominadas "Torre Oriente" y "Torre Poniente", en adelante indistintamente "Torres de Oficinas", que se ubican cada una a cada costado de la torre principal, tienen diecisiete pisos de altura, pero según

previamente se señalado, al no existir el piso trece, y considerando su numeración, se considerarán de dieciocho pisos de altura y se destinarán exclusivamente para fines de oficinas y servicios relacionados con las mismas, salvo el primer piso, hall o atrio de acceso común y parte del segundo piso, en que existirá una placa comercial, conforme lo dispone el presente Reglamento.- Cuatro) Cuatro subterráneos que se distribuirán de la siguiente manera: el primer subterráneo, estará destinado para el estacionamiento y bodegaje vinculados a los servicios hoteleros y de comercio; el segundo, tercero y cuarto subterráneo, estarán destinados para el estacionamiento, bodegaje e instalación de equipos en general del resto del Edificio, conforme lo establece el presente Reglamento.- SEIS: Clases de Bienes.- Dentro del Edificio existen cinco clases de bienes inmuebles, ya sea por naturaleza, adherencia o destinación: Uno) Los bienes inmuebles sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, que son todos aquellos sobre los cuales el propietario ejerce en plenitud las facultades de su derecho de dominio, sin perjuicio de las restricciones y limitaciones impuestas por el presente Reglamento y las normas legales y reglamentarias respectivas, en adelante también las "Unidades".- Dos) Los bienes inmuebles de dominio, uso, goce y costo común que son todos aquellos bienes respecto de los cuales los propietarios de los bienes de dominio exclusivo o Unidades son comuneros o propietarios en común y pro-indiviso y que no se encuentran asignados a uno o más propietarios de Unidades en uso y goce exclusivo, en virtud del presente Reglamento o de los actos que él autoriza, en adelante también "Bienes de Dominio Común".- Tres) Los bienes inmuebles de dominio común y de uso y goce exclusivo individual, que son todos aquellos bienes comunes cuyo uso y goce es asignado a uno o más propietarios de Unidades en el Edificio, con exclusión de los demás, por el presente Reglamento o en virtud de un acto por él autorizado.- Cuatro) Los bienes inmuebles de dominio común y de uso y goce exclusivo sectorial, que son todos los bienes comunes cuyo uso y goce es asignado por el presente Reglamento a todos los propietarios de bienes de dominio exclusivo de un determinado sector del Edificio, con exclusión de los propietarios de bienes de dominio exclusivo de los otros sectores del Edificio.- Cinco) Los bienes inmuebles de dominio, uso y goce común y de



administración exclusiva, que son todos aquellos bienes de dominio, uso y goce común, cuya administración, incluyendo su mantención, operación y todos los gastos o expensas comunes que ellas impliquen, han sido entregados a uno o más propietarios con exclusión de los demás, en virtud del presente Reglamento o de los actos que él autoriza.- TITULO II.- DE LOS BIENES COMUNES DE LA ASIGNACIÓN DEL USO Y GOCE DE ALGUNOS DE ELLOS, Y DE LAS PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES A SU RESPECTO.- BIENES DE DOMINIO COMÚN.- SIETE: Definición.- Son Bienes de Dominio Común o bienes comunes los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Edificio y los que permiten a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de sus Unidades, tales como los terrenos de dominio común, los cimientos, las fachadas, los muros exteriores y soportantes, la estructura, las techumbres, la obra gruesa de los suelos o entrepisos, las dependencias asignadas en los planos a la Administración Central del Edificio, las instalaciones generales y ductos necesarios para el funcionamiento y aprovisionamiento normal de calefacción, de refrigeración o aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable, y de sistemas de comunicaciones, los recintos de calderas y estanques, los vestíbulos, terrazas, incluyendo aquellas que en todo o parte sirvan de techo a los pisos inferiores, puertas de entrada, escaleras, ascensores, patios, pozos, corredores exteriores a los bienes de dominio exclusivo, y áreas de circulación horizontal y vertical, y las dependencias de servicio comunes.- En virtud del presente Reglamento, asimismo se declaran adicional y especialmente. Bienes de dominio, Común, sin perjuicio de su posible asignación en uso y goce exclusivo o en administración: Uno) Las instalaciones para el normal funcionamiento de los servicios de telecomunicaciones y del sistema eléctrico de señalización de seguridad del Edificio.-El atrio o hall del primer piso de la torre principal- Tres) Los jardines, objetos de ornato, y demás bienes emplazados en los terrenos de dominio común.- Cuatro) Espacio de piscina patio duro en el primer subsuelo rampas de acceso vehicular.-OCHO: Derecho de Copropiedad sobre los Bienes de Dominio Común y Participación en los Gastos Comunes.- Cada propietario de un bien de dominio

Exclusivo o Unidad tiene sobre los Bienes de Dominio Común, un derecho de dominio en común y proindiviso con los propietarios de los restantes bienes de dominio exclusivo del Edificio, proporcional al avalúo fiscal de la Unidad respectiva, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad establecido en la Tabla General de Porcentaje, en adelante indistintamente "La Tabla" o "Tabla de Porcentajes", que se protocoliza junto con el presente Reglamento y que se entiende formar parte de él. Se deja constancia de que el coeficiente de copropiedad señalado precedentemente ha sido fijado en atención al avalúo fiscal de la respectiva Unidad, de acuerdo a lo ordenado en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. El derecho de copropiedad sobre los Bienes de Dominio Común es inseparable al derecho de la propiedad sobre los bienes de dominio exclusivo a que acceden. En consecuencia, este derecho de copropiedad no puede ser enajenado ni gravado independientemente del derecho de propiedad exclusiva, presumiéndose de derecho que en todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio exclusivo, está incluido el derecho de copropiedad correspondiente sobre los Bienes de Dominio Común, sin que esté permitido pactar lo contrario.- A cada copropietario de un bien de dominio exclusivo o Unidad, le corresponderá concurrir a los _ gastos comunes en proporción al derecho que le corresponda en los Bienes de Dominio Común, según el avalúo fiscal de la Unidad respectiva, de conformidad a la Tabla General de Porcentajes a que se hace referencia en este Artículo, y sin perjuicio de las normas especiales establecidas en el presente Reglamento.- NUEVE: Indivisibilidad de los Bienes de Dominio Común.- La copropiedad que existe sobre los Bienes de Dominio Común es forzosa. Ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras exista el Edificio.- DIEZ: **Uso y goce común de los Bienes de Dominio Común.**- Cada propietario podrán servirse a su arbitrio; de los .Bienes de dominio común, con tal que su uso directo no se Encuentre prohibido o asignado con exclusividad a uno o más copropietarios o a todos Los_copropietarios de otro sector del Edificio distinto _ del suyo. En virtud de este Reglamento o de los actos que él autoriza, y siempre que los utilice según su destino ordinario o natural, no perturbe el uso y goce legítimo de los demás copropietarios o usuarios, y cumpla estrictamente con las obligaciones y prohibiciones establecidas en

Este Reglamento. En el uso y goce legítimo de los bienes comunes, los copropietarios gestarán obligados a observar diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio causado.- ONCE: Prohibiciones de uso directo de Bienes de Dominio Común.- Ningún copropietario del Edificio podrá hacer uso directo de las terrazas existentes en el Edificio ni podrá realizar construcciones, instalar elemento alguno o alterar su superficie, salvo cuanto expresamente se autoriza en el párrafo

Numero Siete del Artículo Trece. Todo lo concerniente al manejo, mantención y administración de las terrazas del Edificio, será determinado exclusivamente por la Administración Central del Edificio, o por la persona natural o jurídica en quien ella delegue sus facultades. Ningún copropietario podrá hacer uso directo de las fachadas o muros exteriores de los Edificios; excepto la razón social o nombre de cada locatario en su local comercial. A este respecto, se deja expresa constancia que los letreros exteriores, institucionales o publicitarios, de los locales comerciales deberán cumplir con las siguientes condiciones mínimas: (a) estar adosados a la fachada del local respectivo sin sobresalir más de veinte centímetros de la misma; (b) no afectar ni interrumpir elementos arquitectónicos de la fachada del local respectivo ya existente; y (c) en caso de que contemplen iluminación, deberán contar con un plano aprobado por la oficina de arquitectos del conjunto de edificios Boulevard Kennedy. Fuera de los locales comerciales y bajo las condiciones ya descritas, ningún copropietario podrá realizar construcciones, o instalar elementos en ellas, especialmente propagandas de naturaleza alguna, o de alguna forma alterarlas, o modificar su forma de aprovechamiento de lo que establece el presente Reglamento. Como excepción a la prohibición general anterior, se autoriza expresamente la individualización del Hotel en la torre principal, (i) en las fachadas Oriente y Poniente de dicha torre, entre las cotas ciento quince coma cinco y ciento dieciocho, mediante un letrero de doce metros de largo aproximadamente en cada una de las fachadas, y (ii) en el nivel cero en el muro Norponiente de la jardinera de dicha torre, entre los ejes D y H, tres y cinco un distintivo institucional de aproximadamente 8 metros de largo por uno coma veinte metros de altura, con uso gratuito, siendo inicialmente este uso de la cadena hotelera Marriott, y asimismo se autoriza a la compañía The Coca-Cola Company para exhibir

Un distintivo institucional en la fachada Oriente de la Torre Oriente entre las cotas ^cincuenta como sesenta y tres y cincuenta y cinco como sesenta y tres mientras su filial en Chile, Coca -Cola de Chile S.A mantenga sus oficinas corporativas en dicha Torre Oriente. Por último, se autoriza expresamente a la Oficina doscientos uno de la Torre Poniente para exhibir un distintivo institucional, grabado en el ventanal que constituye el deslinde Norte de dicho local con la fachada que da al atrio interior y al propietario del Local número tres, quien tendrá derecho a uso del monolito y viga horizontal entre ejes diecisiete y veinte por el eje D, que formarán el lindero superior norte del local, para publicidad de dicho local hasta fin de los estacionamientos. Los terrenos comunes de la superficie adyacente al Edificio podrán ser destinados especialmente por los copropietarios en conjunto a la preservación o implementación de las propiedades estéticas del Edificio.- Para tal efecto, la Asamblea de Copropietarios podrá restringir o impedir su uso directo por los propietarios o usuarios del Edificio, con tal que no se trate de bienes comunes de la superficie adyacente al Edificio concedidos en uso y goce exclusivo. A mayor abundamiento, se expresa que no se encuentra permitido el uso de estos terrenos comunes para colocar elementos de propaganda o de alguna otra forma realizar publicidad de cualquier naturaleza, ya sea que dichos terrenos se hayan o no entregado en uso y goce exclusivo- **REGLAS RELATIVAS AL USO, GOCE Y COSTO DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN.-DOCE:** Reglas Generales Relativas al Uso y goce exclusivo de **los** Bienes Comunes - El uso y el goce de algunos Bienes de Dominio Común podrán ser asignados exclusivamente a uno o más copropietarios, o a todos los copropietarios de un determinado sector del Edificio.- El costo de los Bienes de Dominio Común que no se han asignado en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, se compartirá entre todos los copropietarios en la proporción establecida en el presente Reglamento.- El costo de los Bienes de Dominio Común asignados en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, corresponderá al copropietario o copropietarios beneficiados con dicho uso y goce exclusivo, quienes en caso de ser más de uno, lo compartirán entre todos en la proporción establecida en el presente Reglamento.- Para todos los efectos del presente Reglamento, se establece que el concepto costo de un

Bien de Dominio Común abarca y comprende según corresponda, al valor de mantenimiento, limpieza, seguridad y/o reposición de maquinarias, bienes muebles e inmuebles, el costo del control centralizado del consumo de energía eléctrica, del consumo de agua potable y cualquier otro gasto que sea procedente en atención a la naturaleza del bien.- TRECE: Descripción de Ciertos Bienes de Dominio Común y Reglas Especiales a su Respecto.- Uno - SALA ADMINISTRACIÓN: Situada en el segundo subterráneo, entre los ejes nueve y once, letras M y H del plano respectivo, y cuenta con un equipo de aire acondicionado.- Dos - ZONA DE BAÑOS Y COMEDOR DE SERVICIO: Situada en el segundo subterráneo, entre los ejes ocho y nueve, O y Q.- Tres - SALA DE TELEFONÍA Y T.V. CABLE: Ubicada en el eje dieciocho con eje Q, en el segundo subterráneo. Esta Sala cuenta con un equipo de aire acondicionado.- Dentro de la Sala de Telefonía, se destina un espacio de tres metros por dos coma cinco metros y dos coma dos metros de altura para la instalación del equipo de cableado telefónico del edificio; dicho espacio será entregado en comodato a una empresa de telefonía respecto de la cual se contrate la instalación del servicio de cableado telefónico del edificio, durante toda la vigencia de dicho servicio.- **Cuatro** ÁREA DE ESTANQUE PETRÓLEO BAJO RAMPA ACCESO: Se encuentra ubicada en el primer subterráneo, entre ejes uno y dos, eje letras M y N. El consumo de petróleo es un costo común del complejo en proporción a los K.V.A. de cada generador al cual abastece. El costo se determinará mensualmente, en función de un factor que es el resultado de la multiplicación de la potencia de cada generador por el número de horas funcionamiento de cada unidad.- Los pisos nueve, diez, once, doce y la oficina mil cuatrocientos uno de la Torre Oriente del Complejo tendrán su propio sistema por lo que no concurre el costo de esta área.- Cinco - **ÁREA DE ACCESOS A TODO EL COMPLEJO** Situada en el primer piso entre el deslinde norte de la propiedad y los accesos al Edificio.- **Seis** - AREA DE ESCAPE: Situada contigua en el deslinde oriente del primer piso, eje veinte, D y P.- Siete - TERRAZAS DEL EDIFICIO: Se encuentran ubicadas sobre el primer y segundo piso y sobre los pisos doce y diecisiete de las Torres Oriente y Poniente y sobre los pisos treinta y uno, treinta y cinco y treinta y nueve de la Torre Mayor.- No obstante constituir las terrazas

un Bien de Dominio Común, el Comité de Administración Central, en conjunto con el Comité Sectorial en su caso, queda facultado para autorizar a los copropietarios que lo soliciten, la instalación en las terrazas del Edificio de elementos que no perturben su uso y que no sobresalgan del nivel superior construido de cada edificio.- El uso y goce del espacio ocupado por los elementos instalados es exclusivo, respecto del copropietario que lo ocupe y su costo de mantenimiento es de cargo exclusivo de aquel copropietario beneficiario, especialmente en lo relativo a la preservación de la impermeabilización.- Ocho? BODEGAS GENERALES: Son dos bodegas que se encuentran ubicadas en el cuarto subterráneo, entre los ejes catorce y dieciséis, letras V y W; y la otra, en el mismo subterráneo, situada entre los ejes cinco y siete, letras V y W.- Nueve - SALA BOMBAS SPRINKLERS (Rociadores **contra Incendio**): La sala de bombas de sprinklers contiene dos bombas; se encuentra situada en el cuarto subterráneo, entre los ejes diez - once,/ letras J y L del plano respectivo.- **Diez - TERRAZAS DE EVACUACIÓN:** Ubicadas en los pisos dieciocho de las Torres Oriente y Poniente, y en el piso cuarenta de la Torre Mayor del complejo. Son un bien común accesible única y exclusivamente para evacuación.- **CATORCE: Asignación del costo y del uso y goce exclusivo de algunos Bienes de Dominio Común.**- La asignación del uso, goce y costo exclusivo de los Bienes de Dominio Común se sujetará a las reglas que siguen; para todos los efectos del presente Artículo, el concepto de costo se encuentra ya definido en el artículo doce anterior.- **I - ÁREAS DE CIRCULACIÓN.- A - ÁREAS DE CIRCULACIÓN VERTICAL.- Uno - Escaleras.**-La nomenclatura que se menciona a continuación es la señalada en los planos del Edificio.- Todas las escaleras del Edificio constituyen un Bien de Dominio Común, salvo la E trece, la E catorce, la E doce y la E nueve, que son de propiedad exclusiva del Hotel. El uso, goce y costo de las escaleras Bienes de Dominio Común es común los propietarios de las Unidades a las que cada una de ellas sirve, según queda descrito a continuación.- **A uno.uno - Escaleras E uno y E cuatro:** La escalera E uno se encuentra situada entre los ejes ocho-nueve letras E y D; y la escalera E-cuatro se encuentra situada entre los ejes doce y trece letras L y M, y recorren desde el cuarto subterráneo hasta el primer piso y segundo piso respectivamente, ambos



Inclusive, y sirven a los estacionamientos en la proporción establecida en el presente Reglamento.- **A uno. dos - Escaleras E siete y E ocho:** La escalera E siete se encuentra situada entre los ejes cuatro-cinco letras S y R, y la escalera E ocho está situada entre los ejes dieciséis y diecisiete letras S y R y recorren desde el cuarto subterráneo hasta el piso diecisiete de ambas torres de oficinas y sirven a los estacionamientos y a las oficinas.- **A uno. Tres - Escaleras E veintitrés y E veinticuatro:** La escalera E veintitrés está situada entre los ejes cuatro y cinco y ejes letras Q y R. La escalera E veinticuatro está situada entre los ejes dieciséis y diecisiete y los ejes Q y R. Ellas van desde el piso menos dos al menos uno y sirven a los estacionamientos del segundo subterráneo.- **A uno. cuatro - Escaleras E dos y E tres:** Las escaleras E dos y E tres se encuentran situadas entre los pisos menos uno y treinta y cinco, ejes ocho y nueve letras L y M; ejes doce y trece letras D y E. Sirven al hotel y a las suites.- **A uno. cinco - Escalera E catorce:** Su recorrido va entre el primer y segundo piso, eje diecisiete entre ejes letra L y O.- Según previamente indicado, la propiedad exclusiva de la escalera E catorce es del Hotel, **por** lo que no constituye un bien común al Complejo, **A uno. seis - Escalera E cinco:** Su recorrido es entre los pisos menos uno y diecisiete de la Torre Poniente, y se encuentra situada entre los ejes cuatro y cinco y ejes letras P y Q, que sirve al Hotel desde el piso menos uno al uno y a las oficinas en el resto del recorrido.- **A uno. siete - Escalera E seis:** Su recorrido abarca desde el piso menos uno y piso diecisiete de la Torre Oriente, ubicada entre los ejes dieciséis y diecisiete y ejes letras P y Q, que sirve al Hotel desde el piso menos uno al uno y a las oficinas en el resto de su recorrido.- **A uno. ocho - Escalera E doce:** Se encuentra situada entre pisos menos uno y dos, y entre los ejes diecisiete y dieciocho, letras P y Q. Según previamente indicado, la propiedad exclusiva de la escalera E doce es del Hotel, por lo que no constituye un bien común al Complejo.- **A uno. nueve - Escalera E nueve:** Su recorrido va entre los pisos menos uno y uno, y se encuentra situada entre los ejes siete y diez, letras Q y R. Según previamente indicado, la propiedad exclusiva de la escalera E nueve es del Hotel, por lo que no constituye un bien común al Complejo.- **A uno. diez - Escaleras E veinticinco, E veintiséis, E veintisiete y E veintiocho:** Su recorrido va entre las

cotas cincuenta y dos coma noventa y tres y cincuenta y cinco coma noventa y cinco.- Se encuentran ubicadas en las terrazas de evacuación de las Torres Oriente y Poniente del complejo. Su uso, goce y costo es de la totalidad del Complejo.- A uno. once - Escalera E trece: Se encuentra ubicada entre los ejes D y H y ejes dieciocho y diecinueve y recorre entre el primer subterráneo y el primer piso.- Según previamente indicado, la propiedad exclusiva de la escalera E trece es del Hotel, por lo que no constituye un bien común al Complejo.- A uno. doce - Escalera E diez: Se encuentra situada entre los ejes E y G y ejes diez y once y recorre los pisos treinta y seis al treinta y nueve, ambos inclusive.- Su uso, goce y costo se asigna a las suites y al Hotel (escaleras de escape Hotel).- A uno. trece - Escalera E once: Se encuentra situada entre los ejes J y L y ejes diez y once y recorre entre los pisos treinta y seis al treinta y nueve, ambos inclusive de la Torre Mayor.- Su uso, goce y costo corresponde a las suites y al Hotel (escalera de escape Hotel).- Dos - Ascensores El complejo comprende veintidós ascensores.- En la Torre Oriente el ascensor número diez será destinado exclusivamente al uso y goce de los pisos nueve, diez, once y doce y la oficina mil cuatrocientos uno y el costo de su mantención será de cargo de dichas oficinas en tanto estas permanezcan como una unidad bajo un propietario común.- A dos. uno - ESPACIOS DE CIRCULACIÓN Cada uno de los espacios que a continuación se describen son Bienes Comunes, a menos que se especifique lo contrario, y su uso, goce y costo exclusivo corresponde a aquel sector del condominio al cual sirven, a menos que se indique lo contrario.- Los locales comerciales, los estacionamientos y las bodegas ubicados en el primer y segundo subterráneo no contribuirán al costo que los ascensores del Complejo generen.- A .dos uno a)-Espacios ocupados por las escotillas para el tránsito de los ascensores: I) Espacios de los ascensores de las Suites: Son cuatro, ubicados entre los ejes diez-once, letras J y G que sirven exclusivamente a las suites ejecutivas asignadas en los planos con los números tres, cuatro, cinco y seis, y que recorren desde el tercer subterráneo al piso treinta y ocho incluido, con sus respectivos sobrerrecorridos.- II) Espacios de los ascensores del Hotel: Son ocho: a) Dos de ellos se encuentran ubicados entre los ejes diez más tres metros al oriente, once más tres metros al

NOTARÍA
JOSÉ
MUSALEM S.

poniente, letras G y tres metros hacia el norte, asignados bajo los números uno y dos que recorren con parada en el piso menos uno, dos al veinticinco, ambos inclusivos, y con sus respectivos sobrerrecorridos.- b) Ascensores signados con los números siete, ocho y nueve situados en los ejes diez-once, letra J más dos metros cincuenta centímetros al sur con paradas en los pisos uno al veinticinco, ambos inclusivos, y con sus respectivos sobrerrecorridos.- c) Ascensores signados con los números veintiuno y veintidós situados entre los ejes siete más dos metros cincuenta centímetros al poniente, letras R más cuatro metros hacia el norte, eje quince más dos metros cincuenta centímetros hacia el poniente, letras R más cuatro metros hacia el norte, con parada en los pisos menos dos, menos uno y uno, y con sus respectivos sobrerrecorridos.- d) Ascensor signado con el número veinte, situado entre los ejes dieciocho más tres metros hacia el poniente, letras P más cuatro metros hacia el sur, con paradas en los pisos menos uno, uno y dos, y con sus respectivos sobrerrecorridos.- Cada uno de los espacios antes descritos son de uso, goce y costo exclusivo del Hotel.- III) Espacios de los ascensores de las oficinas situadas en las Torres Oriente y Poniente: Abarcan los ascensores signados con los números once al diecinueve, ambos inclusive; los ascensores con números pares sirven a las oficinas de la Torre Oriente (doce, catorce, dieciséis y dieciocho) y los Impares a las oficinas de la Torre Poniente (once, trece, quince, diecisiete y diecinueve). Se encuentran situados en los ejes cuatro más cuatro metros hacia el poniente, letras R y Q, ejes cinco más tres metros hacia el poniente, y letras Q más tres metros hacia el norte, y el eje cinco más tres metros hacia el poniente, y la letra R más tres metros hacia el norte, y eje diecisiete más cuatro metros hacia el poniente entre las letras R y Q, y el eje dieciséis más tres metros hacia el oriente, y la letra R más tres metros hacia el sur. Cada uno de los espacios antes descritos son de uso, goce y costo de las oficinas a los que sirven. El espacio del ascensor signado con el número diez sirve a los pisos diez, once y doce y a la oficina mil cuatrocientos uno de la Torre Oriente y, por lo tanto, su uso, goce y costo corresponde a los propietarios de estos pisos.- Los espacios de los ascensores de las Torres de Oficinas Oriente y Poniente recorren los pisos menos cuatro, menos tres y desde el uno hasta el dieciséis inclusive, con sus respectivos

recorridos.- Contiguo al espacio que recorren los ascensores de la Torre Oriente se ubican dos ductos metálicos de extracción de la cocina del Hotel y que, por lo tanto, son de uso, goce y costo exclusivo de éste. El Hotel deberá tomar las medidas necesarias que aseguren que no se generará olor alguno producto de la extracción de estos ductos.- A dos. dos- MAQUINARIA DE LOS ASCENSORES: Las salas de máquina son de dominio común y todo lo contenido en ellas, los rieles, contrapesos, cablería, puertas, botoneras, las cabinas o carros y demás accesorios que permiten el correcto funcionamiento de los ascensores, son de dominio común y de uso, goce y costo exclusivo del sector al cual sirven.- B - ÁREAS DE **CIRCULACIÓN HORIZONTAL**.- Uno - Circulación de Vehículos: B uno. uno - Espacios de circulación de vehículos en cuatro subterráneos: El uso, goce y costo de los espacios de circulación de vehículos en los cuatro subterráneos es de cargo de los copropietarios de los estacionamientos y bodegas, según corresponda; sin perjuicio de asegurar el acceso a cualquier otro bien común de estos sectores.- B **uno. dos** -Caseta de cobro de estacionamiento: Es un bien común asignado en uso, goce y costo exclusivo a los estacionamientos de los subterráneos menos uno y menos dos, se encuentra situada en el segundo subterráneo, entre ejes diecinueve y ejes letras R y S.- Dos - Estacionamientos Públicos: Los estacionamientos ubicados en el primer y segundo subterráneo, no obstante ser bienes de dominio exclusivo, toda vez que serán enajenados a copropietarios, deberán mantener siempre su destino público. En ellos se atenderá entre otros a los huéspedes y visitas de los distintos copropietarios del Complejo, quienes deberán pagar una remuneración por dicho uso al propietario o arrendatario de los estacionamientos.- Todas estas unidades suman doscientos cincuenta y ocho estacionamientos simples y ciento diez dobles.- Estos estacionamientos públicos quedan exonerados de toda contribución a los gastos comunes que se originen en servicios que no sean ocupados directamente en favor de ellos.- Asimismo, los copropietarios, arrendatarios o usuarios a cualquier título de las Unidades del Condominio quedan exonerados de los gastos que se generen en su mantención, administración y/u operación. Los estacionamientos públicos tendrán una administración independiente que deberá emitir boletas o facturas por el uso de los

estacionamientos a los distintos usuarios.- Tres - Estacionamientos **asignados** en uso y goce exclusivo Se asigna el uso, goce y costo exclusivo de los estacionamientos números ciento uno, ciento dos, ciento tres, ciento cuatro, ciento cinco, ciento seis, ciento siete y ciento ubicados en la cota 0, al local tres.- Se asigna el uso, goce y costo exclusivo de los estacionamientos números ciento nueve, ciento diez, ciento once, ciento doce, ciento trece y ciento catorce ubicados en la cota cero, al Hotel- C - HALLES DE ACCESO.- Uno - Acceso a los **ascensores de las suites**: El acceso a los ascensores de las suites se encuentra ubicado entre ejes diez y once, D y J del primer piso y pisos veintiséis al treinta y ocho de la Torre Mayor.- El uso, goce y costo son de cargo de los copropietarios de las suites, en la proporción que el presente Reglamento establece.- Los recibos ubicados en los pisos veintiséis al treinta y ocho, ambos inclusive, de la Torre Mayor, son de uso, goce y costo exclusivo de los copropietarios de las suites, en la proporción que el presente Reglamento establece.- Dos - Acceso a los ascensores de **oficinas y estacionamientos**: Los accesos a los ascensores que sirven a las oficinas de las Torres Oriente y Poniente se encuentran situados en todos los pisos de ambas Torres, con excepción del primer y segundo subterráneo, desde el cuarto subterráneo hasta el piso dieciséis; estos accesos consisten en dos recibos, cada uno para cinco ascensores ubicados todos entre los ejes dieciséis más tres metros hacia el poniente, y cinco más tres metros hacia el oriente, letras R y Q.- Los recibos ubicados en los subterráneos tercero y cuarto son de dominio común y el uso, goce y costo de éstos corresponde a todos los copropietarios de los estacionamientos ubicados en dichos pisos.- Los recibos ubicados en los pisos uno al dieciséis, ambos inclusive, de las Torres de Oficinas Oriente y Poniente, son de uso, goce y costo exclusivo de todos los copropietarios de oficinas en la proporción que el presente Reglamento establece.- II ACONDICIONAMIENTO DE CLIMA.- A - EQUIPOS DE **EXTRACCIÓN DE AIRE A** uno - Sala y equipo de extracción forzada de aire del **primer y segundo** subterráneo: El extractor se encuentra situado en el piso uno, entre los ejes cuatro y cinco y ejes V y W,.Su costo, uso y goce es común a todos los copropietarios de estacionamientos y bodegas del primer y segundo subterráneo.- Adicionalmente, en la

misma ubicación existe otro equipo de extracción, cuya propiedad, uso y goce es de todo el Condominio y que atiende a la administración, seguridad, baños y servicios del personal administrativo.- A dos - Sala y equipo de extracción **forzada de aire del tercer** y cuarto subterráneos: Las salas y equipos de extracción de aire de los subterráneos tres y cuatro es de dominio común y uso, goce y costo exclusivo de los copropietarios de los estacionamientos y bodegas del tercer y cuarto subterráneos en la proporción establecida en el presente Reglamento. Se encuentran en el segundo y cuarto subterráneo, entre dos metros al poniente y cuatro metros al oriente del eje cinco y el eje letra V más 6 metros al norte, entre cuatro metros al poniente y dos metros al oriente del eje dieciséis y el eje V más seis metros hacia el norte **A tres** -Sala y equipo de extracción forzada de aire **del** atrio: Son dos maquinarias de extracción de humo y una unidad de extracción forzada de aire que se encuentran ubicadas en el cuarto piso entre los ejes -nueve al doce y ejes letras M y L.- Son de dominio, uso y goce común, pero su administración, mantención y reposición y operación y todos los gastos asociados a ellas corresponderán en forma exclusiva **a la** administración del Hotel.- B - DUCTOS DE AIRE.- Los ductos de aire son bienes comunes y su uso, goce y costo son de aquel sector al cual sirven.- **C - CLIMATIZACIÓN.- C uno - Climatización de los vestíbulos del Complejo** Climatización del vestíbulo de acceso a los ascensores de las suites: Los dispersores de aire frío y caliente son bienes comunes y su uso y goce es de los copropietarios de las suites a que sirve este espacio y se alimentan de electricidad y agua fría desde la central térmica del Hotel. Su costo será cargado por este va los propietarios de las suites en la proporción establecida en el presente Reglamento.- **C dos -Climatización de otras áreas** **C dos punto uno- Aire acondicionado y calefacción del atrio:** El atrio es climatizado desde las maquinarias situadas en el segundo piso, las que son de propiedad exclusiva del Hotel.- El costo de la climatización del Atrio es del Hotel, no obstante que su uso y goce se comparte entre todos los copropietarios del Complejo.- C dos punto dos - Ventilación e inyección de **aire de las suites:** Los extractores para la inyección de aire a las suites se encuentran situados en la terraza del piso treinta y seis de la Torre Mayor, entre ejes siete y ocho y ejes letras D

y M y ejes trece y catorce ejes letras D y M.- El espacio ocupado por dicha maquinaria y la maquinaria misma es un bien común de todo el Complejo y el uso y goce de los mismos es exclusivo de los copropietarios de las suites.- El costo relativo al uso y goce y mantenimiento del espacio ocupado por la maquinaria instalada y la maquinaria, es de cargo de los copropietarios de las suites en la proporción establecida en el presente Reglamento, incluida su impermeabilización.- C tres - Otro Ventilador y extractores para la inyección de aire de las suites: Sé encuentran situados en el piso cuarenta de la Torre Mayor.- El espacio ocupado por dicha maquinaria es un Bien Común de todo el condominio y el uso y goce gratuito del espacio ocupado por dicha maquinaria y ésta es exclusiva de los copropietarios de las suites.- El costo relativo al uso, goce y mantenimiento del espacio ocupado por la maquinaria instalada y la maquinaria, es de cargo de los copropietarios de las suites en la proporción establecida en el presente Reglamento, incluida su impermeabilización. -D -AIRE ACONDICIONADO DE LOS LOCALES

COMERCIALES.- Los locales comerciales contarán con aire acondicionado propio.-D uno- Aire Acondicionado y Extracción correspondiente a Locales dos y siete: La maquinaria encuentra situada en la terraza sobre el segundo piso entre los ejes catorce y diecisiete y los ejes letras H y L.- Además, cuenta con una maquinaria de extracción de aire para los baños de dichos locales. El espacio donde se ubican las maquinarias y las maquinarias es un bien común de todo el Complejo, el uso, goce y costo es exclusivamente de cargo de los locales comerciales números dos y siete.- D dos - Refrigeración y Extracción correspondientes al Local ocho: La maquinaria de refrigeración correspondiente al Local ocho se encuentra situada en la terraza del primer piso, entre ejes cinco con V. Además, cuenta con una maquinaria de extracción de aire para los baños de dicho local. El espacio ocupado por dichas maquinarias y las maquinarias es un Bien Común y se asignan en uso, goce y costo exclusivo al local que sirve D tres- Refrigeración y Extracción correspondientes al Local tres: La maquinaria de refrigeración correspondiente al Local tres se ubica en la terraza, situada sobre el primer piso entre los ejes diecinueve y veinte y ejes letras D y O.-Además, cuenta con una maquinaria de extracción de aire para los baños de dicho

local. El espacio ocupado por la maquinaria refrigerante y extractora de aire de los baños y las maquinarias son un bien común de todo el Complejo y son de uso, goce y Costo exclusivo al local a que sirven..- **D cuatro- Refrigeración y Extracción** Correspondientes al Local uno (Torre Poniente): La maquinaria de refrigeración Correspondiente al Local 1 se ubica en la terraza sobre el primer piso, situada entre los ejes uno y dos y letras M y Q. Además, cuenta con una maquinaria de extracción de aire para los baños de dicho local. El espacio ocupado por la maquinaria refrigerante y de extracción y las antedichas maquinarias son un bien común de todo el Complejo y su uso, goce y costo se asigna al Local uno.- **D cinco - Refrigeración del Local cinco, Oficina de Servicios Públicos y Local seis:** Es suministrada por maquinaria de propiedad del Hotel, pero cuyo costo es cargado proporcionalmente a dichos locales. El ventilador de extracción de aire asignado a los locales cinco, oficina de servicios públicos y local seis, se encuentra situado en la terraza sobre el primer piso, El uso, goce y costo exclusivo del espacio singularizada en el párrafo D tres anterior. El uso, goce y costo exclusivo del espacio ocupado por el ventilador y del ventilador se asignan a los locales cinco, oficina de servicios públicos y local seis; el ventilador de inyección se encuentra en el cielo del local seis.- **D seis - Refrigeración y de Extracción de aire correspondiente al Local cuatro:** La maquinaria de refrigeración correspondiente al Local cuatro se ubica en la terraza sobre el primer piso, singularizado en el punto D tres anterior. Además cuenta con una maquinaria de extracción de aire para los baños de dicho local. El espacio ocupado por la maquinaria de refrigeración y la maquinaria de extracción de aire, así como dichas maquinarias son un bien común a todo el Complejo y su uso, goce y costo exclusivo es del Local cuatro.- **III - AGUA, ALCANTARILLADO Y DRENAJE. - A - ESTANQUE Y SALA DE BOMBAS DE AGUA POTABLE:** Son dos estanques, situados en el tercer y cuarto subterráneo, ejes cuatro y cinco, letras Q y P y los ejes dieciséis y diecisiete, letras Q y P.- La sala de bombas es una sola, ubicada en el cuarto subterráneo, entre el eje cuatro más un metro sesenta centímetros al poniente, y los ejes letras S y R más dos metros hacia el norte.- La sala de bombas, que cuenta con nueve bombas, y los estanques son un bien común a todo el Complejo.- Su uso, goce exclusivo y costo corresponde a los copropietarios de

las oficinas de las Torres Oriente y Poniente y del Hotel, en la proporción establecida en el presente Reglamento.- **B - ESTANQUES DE AGUAS SERVIDAS:** Se encuentran individualizadas en el plano como "Sala de Bombas Alcantarillado", situadas bajo la cota menos quince, en el cuarto subterráneo, entre eje ocho y dos metros prolongado hacia el oriente del eje diez y el eje P y dos metros hacia el norte de dicho eje y son Bienes de Dominio Común.- El uso, goce y costo será compartido entre todos los copropietarios en la proporción de las unidades de equivalencia hidráulicas de cada uno de los artefactos ubicados entre el segundo subterráneo y el primer piso, que desaguan en dicho estanque.- **C - OTROS ESTANQUES: C uno-**Estanque y bombas de agua potable situadas en el cuarto subterráneo: Son dos estanques situados en el tercer y cuarto subterráneo entre los ejes ocho y nueve, letras L y M; doce y trece, letras D y E, del plano respectivo; y, la sala de bombas ubicada entre los ejes once y doce, letras L y F, son Bienes de Dominio Común. Su uso, goce y el costo se asigna a copropietarios del hotel y las suites en la proporción establecida en el presente Reglamento.- En los lugares antes señalados existen dieciséis bombas y los mecanismos de control de fluidos de los estanques.- **C dos -Estanque** de acumulación de agua drenaje **y cámara de bombeo:** Se encuentra situado en el cuarto subterráneo bajo el suelo (bajo cota menos quince), entre los ejes dos más cuatro metros hacia el oriente y el eje B más tres metros hacia el sur. Dicho estanque figura en el plano respectivo bajo la denominación de "Estanque de Acumulación y Cámara de Bombeo V.P.E.", son Bienes de Dominio Común. Cuenta con dos bombas de cincuenta HP cada una.- Son bienes comunes a todo el Complejo y el uso y goce exclusivo, y, el costo se asigna a todos los copropietarios de los estacionamientos y las bodegas en la proporción establecida en el presente Reglamento.- **IV - ELECTRICIDAD.**- **A - GENERADORES ELÉCTRICOS** El hotel cuenta con un generador de su propiedad, cuya ubicación se señala más adelante, que será de su exclusivo costo con la única salvedad del petróleo, cuyo consumo se regula según lo establecido en el punto A. siete de este artículo.- El resto del complejo cuenta con dos generadores de emergencia, marca Perkins, con una potencia de quinientos y doscientos cincuenta K.V.A.. Respectivamente, qué atienden el primero a

generadores y, por consiguiente, el costo del servicio de emergencia no se aplica a éstas.- A seis - Queda absolutamente prohibido el uso de los terminales de emergencia, en consumos distintos de aquellos para los cuales han sido instalados en cada unidad individual.- La infracción a esta norma hará responsable a quien haya consumido más energía de lo permitido, de la reparación de la línea y de cualquier otro daño provocado en la línea, generadores y elementos de seguridad que los protegen.- Los lugares en los que se encuentran ubicados los generadores, constituyen un bien de dominio común.- El uso exclusivo y los costos de mantenimiento le corresponde a los sectores a los que cada generador sirve.- Se faculta al Comité de Administración para que autorice la instalación de generadores adicionales, siempre que ello no altere el uso y goce de los espacios de propiedad exclusiva y comunes del edificio. Estos generadores deberán ser silenciosos, cumpliendo con la norma que rija sobre esta materia.- A siete - Determinación del Consumo de Petróleo: El costo del consumo de petróleo por parte de los tres generadores que atienden respectivamente al Hotel, las oficinas con excepción de aquellas señaladas en los literales A3 y A4 y las suites habitacionales se determinará en función de las horas durante las cuales haya funcionado cada generador, multiplicado por su potencia, esto es, trescientos, quinientos y doscientos cincuenta K.V.A. respectivamente.- A ocho - Locales Comerciales: Los locales comerciales contarán con medidores eléctricos y aire acondicionado propio.- No contribuyen al costo de ascensores, mantenimiento y costo comunes de los pisos altos (pisos dos y siguientes).- B - MEDIDORES ELÉCTRICOS.- Cada uno de los locales comerciales contará con medidores eléctricos propios.- B uno - Zona de Equipo de Medidores de Oficina: La zona de equipo de medidores de las oficinas se encuentra compuesto por cuatro salas ubicadas en el eje cuatro entre las letras H y L y M y P y en el eje diecisiete entre las mismas letras en el segundo subsuelo.- La zona de equipo de medidores es común a todos los copropietarios de las oficinas, correspondiéndole a éstos el uso, goce y el costo en la proporción establecida en el presente Reglamento.- C - SALA Y MAQUINARIA ELÉCTRICA DE LA OFICINA DE SERVICIOS COMUNES La sala constituye un espacio común a las oficinas, situada en el primer subterráneo, entre los

ejes diecinueve y veinte ejes letras E y A.- Son dos transformadores, de propiedad del condominio de oficinas.- El costo es común a ambas Torres de Oficinas entre los copropietarios en la proporción establecida en el presente Reglamento.- D - ILUMINACIÓN EXTERIOR D uno - ILUMINACIÓN EXTERIOR DE LA TORRE MAYOR: La iluminación exterior de la Torre Mayor se encuentra situada en el primer piso, sobre la lucarna del atrio y en el piso treinta y seis.- El costo es común entre el Hotel y las suites en la proporción establecida en el presente Reglamento.- La iluminación se encuentra ubicada en el acceso adoquinado del edificio con frente a la fachada de Avenida Kennedy.- D dos - ILUMINACIÓN EXTERIOR **TORRE ORIENTE Y PONIENTE**: La iluminación exterior de las Torres Oriente y Poniente se encuentra ubicada en el primer piso, piso tres y piso catorce de la fachada oriente y poniente.-El costo de la iluminación es común a las Torres de Oficinas Oriente y Poniente, prorrateado entre los distintos copropietarios de ésta en la proporción establecida en el presente Reglamento.- D tres - **ÁREA ACCESO A SALA CALDERA Y GRUPO GENERADOR**: Se encuentra situada en la rampa del costado poniente, rampa uno de acceso. El uso, goce y el costo es del Hotel.- V - **SEGURIDAD Y CONTROL CENTRALIZADO**.- A - PRESURIZACION DE LAS CAJAS DE LAS ESCALERAS.-Uno A - Equipos de extracción e inyección de aire y presurización de **las torres oriente y poniente**: Se encuentran situados en las terrazas de los pisos dieciocho de cada una de las Torres Oriente y Poniente y su costo corresponde a cada torre, en la proporción establecida en el presente Reglamento.- El espacio ocupado por los equipos en las terrazas es de uso y goce exclusivo de la torre a la que sirven y su costo, incluida impermeabilización del espacio ocupado, es de cargo de la torre servida. Dos A - Presurización de las escaleras de la Torre Mayor: Presurización de las escaleras que recorren los pisos uno al dieciocho: La maquinaria de presurización se encuentra situada en el primer subterráneo (dos equipos), los cuales atienden a los pisos desde el uno hasta el dieciocho y es de propiedad y costo exclusivo del Hotel.- Uno A dos- Presurización de las escaleras que recorren los piso diecinueve al cuarenta de la Torre Mayor: La maquinaria de presurización se encuentra ubicada en el piso cuarenta, y es de uso, goce y costo común a Hotel y las

NOTARÍA JOSÉ
MUSALEM S.

suites en la proporción a la superficie atendida.- **B - CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN.- Uno B - Estacionamientos:** Las cámaras de televisión se encuentran situadas en el cuarto, tercero, segundo y primer subterráneo, su uso y goce y costo de mantención es exclusiva de los copropietarios de los estacionamientos y las bodegas, en proporción que el presente Reglamento establece.- **Dos B - Hotel:** Situado en los pisos menos dos, menos uno, uno y dos.- Todas las cámaras de televisión que sirven exclusivamente al Hotel, son de propiedad, del Hotel.- **Tres B - Halls ascensores de los Pisos Superiores:** Las cámaras de televisión ubicadas en los halls de los pisos de las Torres de Oficinas, son bienes comunes y su uso y goce y costo exclusivo corresponde a los copropietarios de las oficinas.- **C - BARRERAS DE ACCESO TRANSITO Y SALIDA DE ESTACIONAMIENTOS.-** Son seis barreras situadas en el complejo, dos situadas en el acceso y cuatro en los subterráneos; se encuentran conectadas al control de acceso y su costo es común a los copropietarios de los estacionamientos.- Los estacionamientos públicos tendrán su propio sistema de control, el que será de su uso, goce y costo exclusivo.- **VI - PISO UNO Y ATRIO O HALL CENTRAL.- A - HALL O ATRIO INTERIOR CUBIERTO DE ACCESO AL EDIFICIO:** Se encuentra situado en el primer piso.- El dominio del atrio, su uso y goce es común de todo el Complejo. Su costo de administración, operación y/o mantención corresponde exclusivamente al Hotel. El uso, goce y costo de los siguientes bienes, ubicados dentro del perímetro del referido atrio, corresponden exclusivamente al Hotel: **A uno - Recepción del Hotel:** El área de acceso al mostrador de pasajeros, ascensores y conserjería, ubicadas en el nivel "cero", pavimentada en **mármol** figurando la rosa de los vientos, ubicada entre los ejes O y K, ocho y trece.- **A dos - Bar y Salón de Té de Recepción y su área de atención a público:** Comprende el área ubicada parcialmente en el nivel "cero" y el resto en el nivel más cero punto treinta, entre los ejes R y P, ocho y trece, pavimentados de alfombra y mármol.- En el ejercicio del derecho de uso y goce exclusivo por Parte del Hotel respecto a los inmuebles mencionados en los literales A uno y A dos precedentes, el Hotel no podrá entorpecer en modo alguno el tránsito peatonal en el resto del atrio.- El costo de mantenimiento de los espacios antes descritos serán de cargo exclusivo del Hotel.- B

- ADMINISTRACIÓN HALL O ATRIO: El Hall de la Torre Principal de acceso al Hotel, a los locales comerciales y a las Torres de Oficinas es un Bien de Dominio Común; será administrado por el operador hotelero, y será de su cargo tanto el alhajamiento como los costos de administración, mantención y operación, debiendo mantener en forma permanente la calidad de un hall de acceso correspondiente a un hotel catalogado como cinco estrellas.- El operador hotelero deberá mantener el acceso a todos los copropietarios, arrendatarios o usuarios a cualquier título, de las oficinas, suites habitacionales, y/O locales comerciales, en forma expedita durante las veinticuatro horas del día, asegurando el libre e ininterrumpido acceso y tránsito por el antedicho hall a todos los sectores del Complejo.- Queda autorizado el Hotel para colocar banderas en astas en su frente y en el interior, y realizar en sus dependencias los actos y eventos propios del giro hotelero, con excepción de emblemas o marcas de bebidas alcohólicas.- **C - PISO MENOS, UNO BAJO EL ATRIO O HALL CENTRAL:** Se encuentra situado bajo el atrio o hall central. Los siguientes espacios son de uso, goce y costo exclusivo del Hotel: **C uno - Antesala del Salón de Banquetes:** Se encuentra ubicada en el nivel menos cinco punto cincuenta, entre los ejes Q y S, seis y quince, con pavimentos de mármol y alfombra.- **C dos - Patio y Fuente con Esculturas:** Se encuentra ubicado en el nivel menos cinco punto cincuenta, con pavimento pétreo ubicado entre los ejes S y W, seis y quince.- **C tres - Pasillo de circulación:** Se encuentra ubicado en el nivel menos cinco punto cincuenta,, entre los ejes P y S, cinco y seis.- **C cuatro - Pasillo de circulación:** Se encuentra ubicado en el nivel menos cinco punto cinco, entre los ejes H y P, cinco y seis.- **C cinco -Pasillo de circulación:** Se encuentra entre los ejes L y P, quince y dieciséis.- En todos los inmuebles individualizados en los literales C uno, C dos, C tres, C cuatro y C cinco anteriores, no se podrá entorpecer de modo alguno el tránsito peatonal, hacia y desde el local comercial número ocho ubicado en el mismo nivel.- **D - ILUMINACIÓN ATRIUM Y ATRIUM EN SI** El uso y goce de la iluminación es común a todo el Complejo; el costo de la iluminación del atrio es de cargo del hotel.- **E - SECTOR PISCINA** El sector piscina es de uso, goce y costo exclusivo del Hotel, y se encuentra ubicado en el nivel "cero" , entre los ejes S y W, dieciocho y veinte, más el área del

mismo nivel entre los ejes S y P, diecinueve y veinte.- Vil - SALAS DE BASURAS.-

A - SALA DE BASURA DEL HOTEL Y DE LAS SUITES Se encuentran situadas en el segundo subterráneo, entre los ejes diez y once, y ejes letras F y J.- El uso, goce y costo es compartido entre el Hotel y las suites.- Mientras el Hotel no haga uso de dicho servicio, el costo total es de cargo de las suites. Una vez iniciado el uso por equipamiento por el Hotel, los costos se reparten entre los copropietarios de suites y Hotel en la proporción establecida en el presente Reglamento.- "B - SALA DE BASURA DE LAS OFICINAS Se encuentra situada en el segundo subterráneo, entre los ejes cuatro y cinco , dieciséis y diecisiete y ejes letras P y Q . El uso, goce y costo es de las oficinas y se prorroga entre los distintos propietarios de las oficinas en la proporción establecida en el presente Reglamento.- VIII - HOTEL.- A - SALA DE CELDA DE MEDIDORES DE HOTEL Se encuentra situada en el primer subterráneo, entre los ejes tres y cuatro con eje letra A.- Es un bien común a todo el complejo y el uso y goce y costo de la sala es del Hotel.- (B) TRANSFORMADORES Y GRUPO ELECTRÓGENO EN AZOTEA PISO DIECIOCHO TORRE PONIENTE Se encuentra situado en la azotea del piso dieciocho de la Torre Poniente de oficinas, entre los ejes cinco y seis y ejes letras R y P.- La maquinaria es de propiedad exclusiva del Hotel, el uso y goce de ésta y el costo generado por ésta es de cargo del Hotel. El espacio físico ocupado por los transformadores en la azotea es un bien común que se asigna en uso y goce exclusivo al Hotel, y el costo y mantención de éste, especialmente su impermeabilización, es de cargo exclusivo del Hotel.- C - PATIO DURO Es un espacio que se encuentra situado en el primer subterráneo, entre los ejes seis y catorce y los ejes S y W – Es un bien común de todo el Complejo. El uso, goce y costo generado por éste, incluyendo la electricidad, aseo, mantenimiento, limpieza y cualquier otro gasto relacionado con esta zona, es de cargo exclusivo del Hotel.- D - MEDIDOR DE GAS UBICADO EN LA FACHADA SUR PONIENTE DEL EDIFICIO Es un solo medidor asignado al Hotel, situado en el primer piso, entre los ejes cuatro y letra W.- El espacio ocupado para la instalación del medidor de gas es un bien común a todo el Edificio y el uso exclusivo del espacio para la ubicación e instalación de dicho medidor y su costo se asigna al Hotel.- E - EQUIPO DE EXTRACCIÓN E INYECCIÓN

DEL AIRE DEL HOTEL Se encuentra situado en la terraza del segundo piso de la Torre Oriente, extremo sur. El uso y goce del espacio ocupado por la maquinaria de extracción e inyección de aire, y su costo, incluida la impermeabilización corresponde al Hotel. El uso, goce y costo exclusivo de la maquinaria es del Hotel.- **F - DUCTOS DE EXTRACCIÓN DE LA COCINA DEL HOTEL** Corren por la caja de ascensores de la Torre Oriente, ocupando un espacio que es un Bien de Dominio Común a toda la Torre Oriente; pero el uso y goce exclusivo del espacio ocupado por los ductos es del Hotel.- El Hotel garantiza y asegura que los copropietarios de la Torre Oriente no se verán perturbados, dañados o molestados por el uso de estos ductos, especialmente en lo relativo a olores.- **G - PLANTA PISO DIECIOCHO HOTEL** Por la Planta del piso dieciocho del Hotel, en su pasillo poniente, corre una tubería en la cual se encuentra el cable que alimenta al transformador de las suites. **H - INTERCAMBIADOR DE CALOR** Se encuentra situado en terraza del piso dieciocho de la Torre Oriente.-Provee agua fría de climatización a suites y Hotel.- El uso y goce del espacio ocupado por la maquinaria se asigna al Hotel y a las suites. El costo de mantención del espacio es de cargo del Hotel y de las suites.- El uso y goce exclusivo y el costo de la maquinaria es del Hotel y suites en la proporción establecida en el presente Reglamento.- **I - EXTRACTOR DE LA COCINA DEL HOTEL** Se encuentra situado en terraza sobre el piso dieciocho de la Torre Oriente.- El uso, goce y costo exclusivo del espacio ocupado por la unidad y el extractor mismo son del Hotel.- **J - EQUIPO DE CLIMATIZACIÓN DE LA SALA DE ASCENSORES DEL HOTEL** Los equipos de climatización de la sala de ascensores del Hotel se encuentran situados en el piso veintisiete de la Torre Mayor, entre ejes diez y once y ejes letra J y L.- El uso, goce y costo de los equipos es exclusivo del Hotel.- **IX - SUITES HABITACIONALES.-** Las suites ubicadas en los pisos veintiséis al cuarenta de la Torre Principal no podrán destinarse al rubro de hotel. Sólo podrán destinarse, si así lo determinan uno o más copropietarios, al uso de apart hotel, en cuyo caso su administración será determinada en la forma que los propietarios lo acuerden, sin que puedan designar para su administración a un operador hotelero de carácter nacional o internacional, o a empresas relacionadas a dichos operadores hoteleros, distintos al operador hotelero

del Hotel.- Queda expresamente prohibido el uso en cualquier forma de la marca "MARRIOTT", ya sea en la documentación y/o publicidad relativa a la comercialización y/o administración de las suites.- X - SERVICIOS OTORGADOS POR EL HOTEL.-

La Torre Mayor ha sido diseñada para que el Hotel le pueda prestar los mismos servicios que a sus huéspedes, cuando sea del caso, a los propietarios u ocupantes a cualquier título de las suites habitacionales, autorizándose expresamente al personal del Hotel para que pueda efectuar los recorridos en los espacios comunes de las suites, especialmente los ascensores desde el piso menos uno al piso treinta y nueve, ambos inclusive, y su recorrido horizontal en cada piso de la Torre Mayor.- XI -

VARIOS .- A - SALA DE SEGURIDAD A uno - Sala: La sala de seguridad de las oficinas se encuentra situada en el segundo subterráneo, entre los ejes diez y doce y los ejes letras L y J , y es un Bien de Dominio Común a todo el Edificio.- A dos - Equipos de la sala de seguridad: A dos. uno - Circuito cerrado de televisión: El uso, goce y costo de la conexión de las cámaras de televisiones es común a todos los estacionamientos y a las oficinas.- El circuito cerrado de televisión se compone de cámaras de televisión correspondientes a los cuatro subterráneos y a las dos torres de oficinas. Existen trece cámaras al servicio exclusivo del Hotel.- A dos. dos - El uso, goce y costo del control centralizado y de accesos, de las puertas de emergencia, de los niveles de estanque, del agua potable, del alcantarillado y del combustible es común a todo el Complejo.- A dos. tres - El uso, goce y costo del sistema de detección de incendios de los estacionamientos, locales y oficinas es común a todo el Complejo con excepción del Hotel.- A dos. cuatro - Los propietarios adquirentes de los inmuebles y la administración respecto de los bienes comunes deberán efectuar las reparaciones en los inmuebles y bienes comunes según sea el caso, con estricto apego y cumplimiento a los manuales de operación y mantenimiento de las maquinarias y equipos que componen el Complejo, sólo por personal de aquellos servicios técnicos autorizados por el manual de operación, mantención y reparación al respecto; la infracción a esta norma hará responsable civil o penalmente al propietario infractor de todo daño causado a la propiedad o persona de terceros afectados.- DISPOSICIONES VARIAS.- QUINCE: Uno.- Determinación de algunos

consumos.- I.- Determinación del consumo de agua potable fría: El costo del consumo de agua potable fría se determinará del modo siguiente: A- Existe un remarcador que establece el uso de agua potable de todo el Condominio;^ Hay un remarcador que establece el consumo conjunto de las dos Torres de Oficinas; C- Hay un remarcador que establece el consumo conjunto de todas las suites habitacionales; y, D- Hay un remarcador que establece el consumo de agua potable del gimnasio y la piscina del Hotel.- El consumo del agua potable del Hotel se determinará restando del consumo total señalado por el medidor indicado en el literal A anterior, el gasto de agua potable señalado por los remarcadotes indicados en las letras B y C arriba / indicadas, agregando lo que recibe como consumo el que indique el remarcado signado bajo la letra D del párrafo anterior.- El consumo de agua potable de las suites habitacionales será el que indique el remarcador señalado en la letra C anterior, y se distribuirá entre cada una de ellas en la proporción que establece el presente Reglamento El consumo de agua potable de las oficinas ubicadas en las Torres Oriente y Poniente y de los Locales Comerciales se determinará sustrayendo de lo que establezca el remarcador señalado en el literal B anterior lo que indique como consumo el remarcador señalado en la letra D anterior.- II.- **Determinación del costo del agua caliente sanitaria entre las suites habitacionales y el Hotel:** Dado que el agua caliente de las suites y del Hotel contempla una sola red de circulación permanente, se han instalado para la determinación del consumo de agua caliente sanitaria de las suites habitacionales, un marcador de impulsión y un marcador de retorno.- El consumo del agua caliente sanitaria de las suites habitacionales se determina por la diferencia entre ambos remarcadotes, y su distribución para cada suite habitacional se determinará de acuerdo a los porcentajes indicados en el presente Reglamento.- III.- Agua enfriada para la climatización del Hotel y las suites: El proyecto de enfriamiento del agua para la climatización atiende el conjunto al Hotel y las suites habitacionales, por lo que, su costo se asignará a cada sector de acuerdo a los volúmenes de aire enfriado.- IV.- Electricidad de las suites habitacionales y el Hotel: El consumo de la energía eléctrica del Hotel y las suites habitacionales se refleja en un medidor de consumo conjunto de ambos sectores.

NOTARÍA
JOSÉ
MUSALEM S.

Cada suite habitacional posee un remarcador propio de alumbrado y fuerza. El consumo del Hotel se determinará por medio de la sustracción entre el consumo total del medidor conjunto, menos la suma de la totalidad de los consumos de los remarcadotes de las suites.- V.- Electricidad de los espacios comunes y ascensores de las suites habitacionales: El conjunto de las suites habitacionales deberá costear el consumo de electricidad ocasionado por los ascensores y la iluminación de los espacios comunes, determinados por la potencia de los aparatos atendidos por la línea que los alimenta, la que se origina en el empalme que atiende el Hotel.- Dos.- Cobro de gastos indicados en el número Uno anterior.- La administración del Hotel quedará a cargo del cobro y la percepción de los gastos indicados en el número Uno anterior y que sean de cargo de las suites habitacionales.-Tres.- Facultad de Descerrajamiento e Ingreso.- La administración del Complejo, por sí o a través del Cuerpo de Bomberos, frente a un incendio, humo, inundación u otro evento análogo que ocurra al interior de una oficina o de una suite habitacional y que pueda amenazar la seguridad de los habitantes del Complejo o la Integridad de éste, queda expresamente facultada para ingresar y/o descerrajar las puertas del inmueble causante del evento, siendo de cargo y costo de su propietario cualquier daño a las personas o a la propiedad del Complejo causado por dicho evento.-DIECISEIS: Cada copropietario será dueño exclusivo del Hotel, oficina, local comercial, suite, bodega y estacionamiento que haya adquirido, según corresponda, y codueño y/o comunero en los Bienes de Dominio Común. El derecho de cada copropietario de los Edificios en los Bienes de Dominio Común será proporcional atendiendo al avalúo fiscal de la respectiva Unidad, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad establecido en la Tabla General de Porcentajes, según lo indicado en el Artículo Ocho del presente Reglamento. El derecho en los Bienes de Dominio Común es inseparable del dominio del respectivo Hotel, oficina, local comercial, suite, bodega y/o estacionamiento de que se es dueño; de tal modo que, ningún propietario podrá enajenar, transmitir, gravar, ceder, ni dar en uso o goce, a cualquier título que fuera, el hotel, oficina, local comercial, suite, bodega y/o estacionamiento de que se es dueño, independientemente del derecho en los Bienes de Dominio Común o viceversa, ni aún

con el consentimiento de todos los demás copropietarios.- **DIECISIETE**: El coeficiente de copropiedad de los Edificios que determinan el porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los Bienes de Dominio Común ha sido calculado en función del avalúo fiscal de los Bienes de Dominio Exclusivo o Unidades, y no experimentará variación alguna como consecuencia de las mejoras introducidas o realizadas en las dependencias de las Unidades, de avalúos o reavalúos o transferencias o transmisiones de dominio, y sólo podrá variar por acuerdo unánime de los copropietarios de los Edificios, reducido a escritura pública que modifique el presente Reglamento.- **PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.- PROHIBICIONES.-**

DIECIOCHO: Todos los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las Unidades que integran los Edificios ejercerán sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los demás ocupantes de los mismos y gozarán de los bienes inmuebles de dominio exclusivo de que son propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título en forma ordenada y tranquila, sin perturbar la tranquilidad de los demás copropietarios. Queda terminantemente prohibido: **Uno**) Emplear dichos bienes inmuebles en objetos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, así como ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad, solidez o salubridad de los Edificios, o arrendar dichos bienes muebles o ceder su uso y goce a personas de mala conducta. **Dos**) Instalar en ellos fábricas, talleres e industrias de cualquier especie, como asimismo, la instalación o mantención de elementos de publicidad o propaganda en los muros u otros, de manera que puedan ser vistos desde el exterior de los Edificios.- **Tres**) Bajo ninguna circunstancia, las oficinas y suites podrán destinarse a casas de pensión o alojamiento, sanatorios, clínicas, centros de reuniones sociales, o diversiones, discotecas, boites o clubes nocturnos, bibliotecas, gimnasios, club deportivo, academia de baile, música o canto, danza, etcétera, ni, en general, a otro objeto que oficinas, locales comerciales y habitación; sin embargo, las suites podrán ser destinadas al uso de apart-hotel, conforme a las restricciones establecidas en el párrafo IX del Artículo Catorce del presente Reglamento.- Se excluye de estas prohibiciones y restricciones a las oficinas y suites, las funciones de cocina y alimentación, las cuales podrán realizarse para el personal en el caso de las

ÍNUIAKIA
JOSÉ MUSALEM S.

oficinas, y para sus habitantes o moradores respecto de las suites, permitiéndose la existencia de cafeterías u otros, en la medida que no disminuyan la higiene y salubridad de los Edificios.- Cuatro) El uso de los ascensores para el acarreo de todo tipo de muebles, artefactos y bicicletas; la colocación de materiales combustibles en pisos, muros y cielos de los espacios de uso común, o vestíbulos de acceso, escaleras, hall, ascensores y pasillo.- Cinco) La instalación o exhibición hacia el exterior o en los halls y pasillos interiores de tarjeteros, chapas, tiradores de puertas, distintos a los instalados, rejas, avisos, carteles, letreros, alfombras y cualquier objeto que dañe la estética de los edificios; la colocación y exhibición de letreros comerciales, propaganda política o similar en las fachadas u otros, con excepción de aquellos expresamente permitidos.- Seis) En especial, se prohíbe instalar, ubicar, colgar, construir o mantener elementos publicitarios o de cualquier otra forma, realizar publicidad o propaganda de cualquier bebida alcohólica y analcohólica, en los espacios comunes del Complejo.- Siete) La colocación de lonas, cortinas de madera y otras, toldos, talones, materiales plásticos u otros en las fachadas, pues no han sido consignados en el diseño original ni aprobados por la Dirección de Obras Municipales.- Ocho) Almacenar, mantener, transportar, usar o guardar, aún transitoriamente, cualquier tipo de elementos o sustancias peligrosas, inflamables, explosivas, antihigiénicas, tóxicas, materias húmedas, infectas o malolientes, productos químicos o materiales peligrosos en el interior de sus respectivas unidades, así como en los espacios o Bienes de Dominio Común.- Nueve) Lavar en los estacionamientos cubiertos o subterráneos del Edificio todo tipo de automóviles, camionetas, lanchas, carros y vehículos en general.- Diez) Usar estufas, cocinas o anafres a kerosene o gas o que funcionen mediante cualquier otra sustancia combustible, inflamable o tóxica; Once) Usar, mantener o almacenar bidones o depósitos de kerosene, balones de gas licuado y otros similares; Doce) Instalar o utilizar artefactos eléctricos que pudieran recargar la red respectiva o estén en mal estado; Trece) Cerrar, impedir u obstaculizar en cualquier forma la libre circulación a través de pasillos y escaleras y otras vías de acceso o salida de las Unidades y Bienes de Dominio Común, así como los accesos a las alarmas, hall principal, redes de incendio y otros lugares y recintos de escape o



seguridad del Edificio; Catorce) Ingresar al Edificio y/o mantener en cualquier Unidad o espacio común o Bien de Dominio Común, perros, gatos y, en general, toda clase de animales, con excepción de los perros destinados a ayudar en el desplazamiento a personas no videntes; Quince) Utilizar en forma inadecuada o inoportuna las alarmas, redes de incendio, salidas de emergencia y otros elementos de seguridad; Dieciséis) Realizar cualquier acto, instalación o acción que atente contra la seguridad del Edificio o el normal acceso y funcionamiento de sus elementos de emergencia, seguridad y comunicación; Diecisiete) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes del Edificio, provocando ruidos, bullicios y molestias que no permitan un trabajo o descanso tranquilo en las demás Unidades o Bienes de Dominio Común del Edificio. No se entenderá que perturban la tranquilidad de los demás copropietarios las actividades propias que realice el Hotel; Dieciocho) Ejecutar en general, cualquier acto que pueda comprometer la seguridad, estructura, solidez y salubridad del Edificio; Diecinueve) Efectuar trabajos para la colocación de toda clase de artefactos de ventilación, calefacción e incineración distintos a los ya instalados en el Edificio; Veinte) Introducir modificaciones o ampliaciones a las instalaciones del Edificio, sean éstas de agua, electricidad, alcantarillado, climatización, seguridad, telecomunicaciones y otras, sin autorización expresa y escrita del Comité de Administración; Veintiuno) Ocupar con muebles u objetos los pasillos, vestíbulos, corredores o escaleras comunes, salvo aquéllas destinadas a uso y goce exclusivo; Veintidós) Colocar bajadas de cable de antenas de radio, televisión, u otras por las fachadas del Edificio, colocar antenas de cualquier clase, con excepción de aquellas expresamente autorizadas en conformidad al presente Reglamento; instalar caños o artefactos de climatización en las ventanas del Edificio; Veintitrés) Alterar la forma, diseño y/o color de las puertas de las Unidades correspondientes a oficinas en las caras que enfrentan los pasillos o áreas comunes; Veinticuatro) Los copropietarios o usuarios, a cualquier título, no podrán ceder, arrendar, subarrendar o conceder el uso y goce, a cualquier título, según corresponda, de sus respectivas unidades o bienes que detentan, en forma que contravenga los usos o destinos y las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento de Copropiedad.- Para lo

anterior, los copropietarios y usuarios a cualquier título contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento, cesión u otra convención en virtud del cual cedan el uso y/o goce de dichos inmuebles, la obligación del adquirente, cesionario, arrendatario, subarrendatario o usuario, de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, según corresponda.- La infracción a cualquiera de tales disposiciones será causal suficiente de terminación del arrendamiento y/o subarrendamiento o cesión, sin perjuicio de las sanciones que correspondan en conformidad a la Ley.- El Administrador podrá, en consecuencia, previa autorización expresa del Comité de Administración, demandar la terminación del arrendamiento u otro contrato que se hubiere celebrado, en nombre y representación del dueño del inmueble respectivo, para cuyo efecto, la aceptación de este Reglamento importa el otorgamiento del correspondiente poder especial; **Veinticinco)** Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos y tazas sanitarias; **Veintiséis)** Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos, o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión; instalar maceteros, jardineras, plantas y otros similares en las terrazas, ventanas, espacios comunes y/o fachadas del Edificio; **Veintisiete)** Provocar bullicio, causar alarma inmotivada o producir ruidos molestos, de cualquier especie. No se entenderá que perturban la tranquilidad de los demás copropietarios las actividades propias que realice el Motel; **Veintiocho)** Los propietarios de unidades que comprenden el Complejo no podrán destinarlos a actividades que puedan perjudicar la buena imagen o el normal funcionamiento del establecimiento hotelero o de las oficinas; **Veintinueve)** Impedir o dificultar, por cualquier forma, la conservación y reparación de los bienes de dominio común; **Treinta)** Usar los recibos, accesos o ingresos al Edificio para el estacionamiento de motos o bicicletas; estacionar vehículos frente a los accesos del Edificio o en espacios de circulación, impidiendo la expedita circulación de los demás copropietarios, usuarios o visitantes; almacenar cajas, materiales y otras especies en los estacionamientos del Edificio, ni aún en forma provisoria, los cuales tendrán como finalidad exclusiva el estacionamiento de vehículos; cerrar los estacionamientos o

alterar su distribución; ingresar a los estacionamientos subterráneos con camiones con exceso de carga, entendiéndose por tal, la superior a mil trescientos kilos por metro cuadrado; tocar bocinas dentro de los espacios de estacionamientos y circulación; Treinta y uno) Arrojar basuras u otros elementos en los Bienes de Dominio Común o a otros bienes de dominio exclusivo o a las vías públicas; arrojar por los ductos de basuras objetos inflamables, cigarrillos encendidos, escombros y objetos de vidrio en general; Treinta y dos) Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar fuera de las zonas de la azotea especialmente destinadas y autorizadas a este efecto; Treinta y tres) Fumar en el interior de ascensores y en los demás lugares o espacios restringidos; Treinta y cuatro) Los locales comerciales no podrán exhibir mercancías en los corredores de circulación del sector hotelero. Asimismo, en los lugares permitidos, no podrán utilizar las vitrinas para exhibir bienes y anunciar servicios contrarios o que atenten contra la moral o las buenas costumbres; Treinta y cinco) Conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, que interfieran con la tranquilidad de los huéspedes del establecimiento hotelero o demás ocupantes o copropietarios del Edificio; Treinta y seis) Efectuar excavaciones en lugares cercanos a las fundaciones, vigas de amarre, pozos de ascensores o canaletas drenantes del Edificio; Treinta y siete) Transitar por los espacios de circulación en patines, bicicletas y, en general, en cualquier clase de vehículos rodados, con la sola excepción de sillas de ruedas de discapacitados y carros u otros elementos similares para el transporte de equipajes de los pasajeros del Hotel y de las suites; Treinta y ocho) El ingreso al Edificio de vendedores ambulantes; Treinta y nueve) El ingreso y/o transporte a través de espacios comunes y ascensores con sustancias malolientes; Cuarenta) Instalar divisiones interiores que no coincidan con los elementos verticales de las ventanas del muro cortina; Cuarenta y uno) Instalar letreros en otros lugares que los espacios destinados especialmente para tal efecto, y que se encuentran ubicados sobre el acceso a cada local, y según se establece y autoriza expresamente en el Artículo Once del presente Reglamento; y, Cuarenta y dos) Las Unidades que forman el Complejo no podrán ser destinadas a negocios de alimentos u otros que sean competitivos con los del Hotel. Las cafeterías situadas en las unidades oficinas,

JOSÉ
MUSALEM S.

destinadas a servir exclusivamente a estas quedan expresamente exceptuadas de dicha prohibición toda vez que no constituyen competencia a los negocios del hotel.

DIECINUEVE: Prohibiciones relativas a la **Arquitectura del Edificio:** Se prohíbe en general la alteración de todos los elementos especiales de arquitectura del Edificio, entendiéndose por tales todos sus elementos exteriores y sus elementos interiores pertenecientes a Bienes de Dominio Común. En especial, queda prohibido: **Uno)** Cambiar los cristales de todas las ventanas de la fachada por productos diversos del empleado en la construcción; **Dos)** Alterar, instalar objetos adhesivos u otros elementos visibles desde el exterior, en los cristales que enfrenten el exterior del Edificio o sus pasillos interiores; **Tres)** Remover o alterar cualquier elemento de ventanerla, paneles de aluminio o paños de aglomerado pétreo o demás elementos arquitectónicos destacados de diseño, como luminarias, cielos falsos exteriores, marquesinas, celosías, ménsulas, pórticos, pilares, postes, astas, rampas, escaleras, barandas, escaños, maceteros y veredas; **Cuatro)** Efectuar instalaciones en los espacios exteriores adyacentes al Edificio, salvo en aquellos que no dan a la vía pública, con autorización expresa de la Administración; **Cinco)** Alterar los lugares de instalación o el número de los teléfonos públicos del Edificio; **Seis)** Efectuar instalaciones u ocupar en forma permanente el espacio correspondiente a los patios del Edificio, que deben permanecer siempre libres de obstrucción a la circulación por ellos, con excepción de los espacios destinados a uso y goce exclusivo; **Siete)** Alterar o reubicar cualquier elemento perteneciente a los sistemas de energía, comunicaciones y seguridad del Edificio, incluyendo avances verticales de escape para generadores de electricidad, ductos de extracción, unidades de inyección de aire, torres enfriadoras y todos los ductos vinculados a éstos; **Ocho)** Alterar los elementos que componen las terrazas y cubiertas de los edificios; y, **Nueve)** Queda prohibido a todos los propietarios ejecutar en el Hotel,, oficinas, locales comerciales, suites, bodegas y/o estacionamientos, cualquier transformación relevante que pueda afectar la estética del Edificio sin autorización previa y escrita del Comité de Administración Central de los Edificios, previa consulta a la Asamblea de Copropietarios, la cual no lo dará sin previo informe técnico, que será costado por el interesado. En ningún caso,

las transformaciones podrán afectar la estructura misma de los Edificios, comprometer su seguridad, solidez y salubridad; ni dañar su estética en ventanas, puertas, cornisas, rejas de balcones, etcétera. Para proceder a las obras se requerirá el Permiso Municipal correspondiente extendido por la Dirección de Obras Municipales competente.- **RESTRICCIONES SOBRE EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVO.- VEINTE**: Pasillos.- Las obras para incorporar los pasillos a las oficinas deberán mantener siempre continuidad y congruencia con la estética del Edificio, en especial con el diseño de las puertas de las oficinas, Incluyendo la distancia entre ellas y su materialidad adyacente, no se podrá en caso alguno introducir modificaciones estructurales al Edificio. La ejecución de estas obras deberá además comprender la desconexión de los servicios comunes de energía e iluminación del pasillo, y su conexión a los servicios de alguna de las oficinas respectivas. En ningún caso, las obras podrán contemplar instalaciones que cierren el acceso al piso desde los ascensores, ni aún durante determinadas horas del día, ni tampoco que impidan, restrinjan u obstaculicen el acceso a las escaleras de evacuación por parte de los demás propietarios u ocupantes del Edificio, todo previa aprobación del Comité de Administración Sectorial.- **NORMAS ESPECIALES SOBRE USO DE LETREROS, AVISOS Y SEÑALES.- VEINTIUNO**: Letreros **de Altura**.-Prohlbese la instalación de letreros en altura en toda la fachada del Edificio, a excepción de las autorizaciones especiales concedidas conforme a este Reglamento en el Artículo Once.- **VEINTIDÓS**: Avisos.- Prohíbese la instalación de avisos o letreros en la fachada, muros interiores o espacios comunes del Edificio, a excepción de las autorizaciones especiales concedidas conforme a este Reglamento en el Artículo Once y salvo por el aviso de residencia que corresponda colocar en los Directorios instalados en el recibo de acceso a cada Torre, dando cumplimiento a las instrucciones impartidas por el Comité Técnico conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.- **VEINTITRÉS**: Reglamentación de Señalética.- El Hotel queda autorizado para efectuar la señalización interna propia del uso hotelero.-En lo no previsto por el presente Reglamento, la instalación de avisos o señales de cualquier clase se sujetará a las instrucciones del Comité Técnico aprobadas por el Comité de



Administración Central- **SEGURIDAD.- VEINTICUATRO: Medidas Especiales de Seguridad.-** En caso de eventos especiales o visitas de personajes públicos que requieran la adopción de medidas especiales de seguridad, representantes de Estados u Organismos Internacionales que no fueren propietarios u ocupantes permanentes de oficinas o suites, la Administración del Hotel podrá someter a todos o parte de los propietarios, ocupantes o usuarios del Edificio a las siguientes restricciones: Uno) Los vehículos podrán ser revisados al ingresar a **los** estacionamientos de la superficie y de los subsuelos; **Dos)** En las áreas de acceso y circulación del Edificio podrá apostarse personal de seguridad adicional al personal de seguridad regular del Edificio; **Tres)** El transporte de objetos podrá ser sometida a revisión.- **VEINTICINCO: Acceso y Horarios Especiales.-** El acceso a las Torres de Oficinas será por regla general libre. Entre las doce de la noche y las seis de la mañana, el acceso será controlado por el personal de seguridad. Las reglas sobre acceso al Hotel serán determinadas por el Operador Hotelero. La realización de labores de carga y descarga de mobiliario, y en especial el transporte de combustible a los equipos adicionales de energía se sujetará a los horarios que determine la Administración.- **MEJORAS Y REPARACIONES.- VEINTISÉIS: Mejoras Voluntarias en los Bienes de Dominio Común.-** La introducción de mejoras voluntarias en los Bienes de Dominio Común que no infrinjan las normas en el presente Reglamento requerirá siempre aprobación de la Asamblea General de Copropietarios o de la Asamblea Sectorial de Copropietarios, o bien, del Comité General o Sectorial de Administración, según cual sea el presupuesto con cargo al cual se **las** efectuará. Lo anterior, se hará individualmente o mediante la destinación de un determinado monto del presupuesto a mejoras de costos menores.- **VEINTISIETE: Reparación Urgente de los Bienes de Dominio Común.-** En caso de reparaciones necesarias y urgentes de Bienes de Dominio Común, el Administrador Central o Sectorial deberá proceder a su inmediata realización sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún **otro** órgano.- **VEINTIOCHO: Alteración de Instalaciones en Sistemas del Edificio.-** Los proyectos de modificación de bienes de dominio exclusivo que requieran adecuar o alterar los sistemas de aprovisionamiento de agua, alcantarillado, climatización,

electricidad o telecomunicaciones, deberán ser comunicados previamente al Comité Técnico para su aprobación.- **VEINTINUEVE: Reparaciones en los Bienes de Dominio o Uso Exclusivo.**- Cada copropietario queda obligado a ejecutar de inmediato en el bien de su dominio exclusivo y en los Bienes de Dominio Común que tenga en uso, goce o administración exclusiva, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a los Bienes de Dominio Común o a los demás bienes de dominio exclusivo. El mismo deber recae sobre la Administración Sectorial y de Hotelería, respecto de los bienes de dominio exclusivo del Sector.- **TREINTA: Horarios.**- La ejecución de obras en el Edificio, de cualquier naturaleza que éstas sean así como las labores de carga y descarga de materiales, se sujetarán a los horarios y condiciones de trabajo que determine la Administración Central. Las instrucciones que imparta la Administración Central para estos efectos protegerán especialmente el normal funcionamiento de las oficinas y la tranquilidad y comodidad de los pasajeros del Hotel, debiendo en todo caso recoger las observaciones que con tal propósito formule el Administrador del Hotel.- **TREINTA Y UNO: Escombros y materiales.**-Se prohíbe depositar los escombros y materiales ocasionados o reunidos con motivo de las reparaciones o mejoras, aún transitoriamente, en cualquier otro Bien de Dominio Común que no sea un estacionamiento del subsuelo.- **RESPONSABILIDADES Y SANCIONES.- TREINTA Y DOS: Responsabilidad.**- Si algún propietario u ocupante a cualquier título de cualquiera Unidad del Edificio causare por acción u omisión algún daño con infracción de las normas de este Reglamento, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.-**TREINTA Y TRES: Destinatarios.**- Los deberes y cargas que este Reglamento impone a los propietarios de bienes de dominio exclusivo recaen también sobre los ocupantes o tenedores a cualquier título del mismo, en tanto la naturaleza del deber así lo admita.- **TREINTA Y CUATRO: Responsabilidad copropietarios por cesionarios del uso de sus Unidades.**- Los propietarios serán responsables de las personas a quienes hayan cedido a cualquier título el uso de sus bienes de dominio exclusivo, de acuerdo a las normas del Código Civil.- **TREINTA Y CINCO: Sanciones.** Las infracciones a las normas establecidas en el presente Reglamento,

podrán ser denunciadas ante el Juzgado de Policía Local correspondiente por cualquier copropietario o administrador de los Edificios, a fin de que el infractor sea sancionado con arresto hasta de quince días o multa, y repetir estas medidas hasta que cese la infracción sin perjuicio de otras acciones que en derecho correspondan, y de lo previsto en este Reglamento.- **TREINTA Y SEIS:** El uso y goce exclusivo de los derechos asignados al Hotel, oficinas, suites, bodegas y estacionamientos será perpetuo y gratuito, sin perjuicio de contribuir a los gastos comunes.- **TREINTA Y SIETE:** Ningún copropietario podrá arrendar o conceder a cualquier título el uso y goce del Hotel, oficinas, locales comerciales, suites, bodegas y/o estacionamientos, para un fin distinto al que corresponde según su naturaleza ordinaria.- **TREINTA Y OCHO:** La basura y demás desperdicios deberán ser eliminados por medio de los ductos de que están dotados los edificios, en bolsas de polietileno previamente cerradas o del modo similar que prefijará el Comité de Administración Central o Sectorial de los Edificios, según corresponda. La mantención y limpieza de los espacios constituidos por el hall, excluido el hall de acceso común de administración exclusiva, ascensor o área de distribución de cada piso o planta, deberá ser efectuada en conjunto por los ocupantes adyacentes. En las ventanas que dan al exterior de los Edificios, cuando sean interiormente cubiertas o vestidas, se empleará solamente colores blanco o crema, a fin de no afectar el ornato de los Edificios.-**TREINTA Y NUEVE:** Todas las infracciones a lo dispuesto en el presente Reglamento, serán sancionadas en la forma establecida en la Ley de Condominios número diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento. Lo anterior es sin perjuicio de las sanciones establecidas en el presente Reglamento.-**MANTENCIÓN DE LOS EDIFICIOS Y GASTOS COMUNES.- CUARENTA:** Los propietarios de las Unidades y las personas a quienes ceda su uso, podrán servirse de los Bienes de Dominio Común empleándolos para su destino natural y ordinario, sin embarazar el ejercicio del mismo derecho por parte de los demás copropietarios u ocupantes del Condominio.-**CUARENTA Y UNO:** Cada propietario tendrá a su exclusivo cargo la mantención y reparación de las Unidades respectivamente adquiridas. En consecuencia, corresponderá a cada propietario mantener y reparar los muros y vigas exteriores en

la parte que da al interior, las puertas y ventanas del mismo, sus pisos y cielos, sus muros y tabiques interiores, sus instalaciones eléctricas, y de gas, calefacción, agua caliente, agua potable, alcantarillado y antenas hasta los empalmes de la respectiva Unidad; y, en general, todas las cosas destinadas exclusivamente a dicho Hotel, oficinas, locales comerciales, suites habitacionales, bodegas o estacionamientos que les pertenece.- Se entenderán por gastos y expensas comunes todos aquellos que sea necesario efectuar, tanto para proporcionar los servicios comunes como aquellos indispensables para la mantención, conservación y reparación de los Bienes de Dominio Común. Especialmente se reputarán expensas o gastos comunes los siguientes: a) Honorarios de Administradores, según corresponda; b) Sueldos del Conserje de los edificios, más los gastos en que éstos incurrieren por consumo de electricidad, gas y agua potable en la cuota que respectivamente se les asigne, y mantención de las áreas verdes; c) Sueldos de serenos, jardineros, aseadores y de toda otra persona que fuese necesario contratar para la administración del inmueble; d) Pago de imposiciones previsionales que afecten a los trabajadores de los edificios y todo gravamen presente o futuro que tenga relación con el personal del inmueble; e) Pago de luz eléctrica para el alumbrado de espacios comunes, vestíbulos, escaleras y escotillas de las mismas; f) Pago de energía eléctrica para la propulsión de los ascensores, motores y bombas surtidoras del sistema de agua potable de los edificios y de los gastos de reparación, mantención y de reposición de los mismos; g) Pago de cuentas de agua potable de servicios comunes, tales como riego, aseo de los bienes comunes, oficinas destinadas a la administración, etcétera; h) Los útiles de aseo que se requieran para el buen mantenimiento del inmueble tales como escobas, escobillas, trapeadores, paños de aseo, jabón, brasso, cortadoras de pasto, etcétera; i) Los uniformes que sean necesarios proveer y elementos de trabajo tales como overoles, abrigo, botas, etcétera; j) Las ampolletas, tubos, globos y bombillas eléctricas que fuere necesario utilizar y reponer en los espacios y servicios comunes; k) Los impuestos presentes o futuros que por cualquier concepto debe cubrir el administrador y que de acuerdo con la Ley no fueren de su cargo, sea de los recibos que otorgue, sean sus rendiciones periódicas de cuentas o en los libros de contabilidad, etcétera; l)

Pago de las reparaciones en espacios de dominio común, tales como techumbres, terrazas, cimientos, cañerías de aguas lluvias, cañerías generales de agua, línea de luz y energía eléctrica, impermeabilización de terrazas, pinturas, reparaciones de estuco, etcétera; m) Gastos de mantención y reparación de los jardines comunes; y, n) Pago de pólizas de seguros que afecten la generalidad del inmueble, en su caso, y, en general todos aquellos gastos que sean necesarios para la buena conservación del inmueble y sus servicios. Los gastos de administración, operación y mantención del atrio o hall de acceso corresponderán exclusivamente al operador hotelero y por lo tanto no son gastos y/o expensas comunes.- CUARENTA Y DOS: Cada propietario deberá pagar al Comité de Administración o la persona en que delegue sus facultades, la cuota que le corresponde en los gastos comunes, dentro de los diez primeros días de cada mes y a más tardar dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. En caso de mora o simple retardo en el pago de cualquier cobro se devengará el máximo de interés permitido estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional no reajutable o uno inferior a éste que determine la Asamblea de Copropietarios; además, en el segundo mes de mora deberá pagar los intereses más una Unidad de Fomento; y, al tercer mes su cuenta se dispondrá para el cobro judicial, con un recargo del diez por ciento más las costas, en beneficio de la comunidad, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal. Sin perjuicio de lo anterior, el copropietario moroso perderá el derecho de participar en las Asambleas de Copropietarios y en sus deliberaciones, votaciones y acuerdos, y en general, quedará privado del ejercicio de los derechos que le corresponden en su calidad de tal, todo ello hasta el entero pago de los gastos comunes e intereses adeudados. La comunidad podrá, en todo caso, emplear los procedimientos de cobro y apremio que en derecho procedan. Si el dominio de una Unidad del complejo perteneciere a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes que le corresponda a dicha Unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la Unidad en lo que les quepa a éstos en la contribución a los gastos comunes. Asimismo, el propietario podrá convenir con el arrendatario u

ocupante, a cualquier título, de su oficina, suite habitacional, local comercial, bodega o estacionamiento, en el pago o reembolso de los gastos comunes correspondientes. Los convenios aludidos no eximirán la responsabilidad al respectivo copropietario frente a la comunidad de copropietarios, y los pagos o abonos que sus arrendatarios u ocupantes efectúen a la administración por conceptos de gastos comunes, se entenderán hechos por cuenta y en representación del mismo copropietario.-

CUARENTA Y TRES: Cada propietario deberá mantener en poder del Comité de Administración Central o Sectorial que corresponda, o de la persona en que éste delegue sus facultades, un depósito de garantía, cuyo monto inicial se establecerá sobre la base de estimación que practique dicho Comité o persona delegada, de los gastos comunes de un bimestre, y que podrá ser modificado por el mismo Comité o persona delegada. Con cargo a este depósito de garantía podrá girarse para cubrir las obligaciones morosas o insolutas del respectivo copropietario, quedando éste obligado a reponerlo de inmediato al Comité. El depósito de garantía deberá quedar enterado, en todo caso, al efectuarse la respectiva entrega material de los Bienes de Dominio Exclusivo.- TITULO III.- DE LOS GASTOS COMUNES.- CUARENTA Y CUATRO:

Clases de Gastos Comunes.- Los gastos comunes son de dos clases, gastos comunes generales o gastos comunes sectoriales, según si se refieren a expensas originadas por necesidades, obras o servicios cuya satisfacción, realización o uso beneficien al edificio en su totalidad o solamente a uno de sus sectores. En particular, son gastos comunes generales los gravámenes que afecten al Edificio y los gastos de mantención y reparación del terreno, de las fachadas, de la azotea, y de las estructuras del edificio. A su vez, son gastos comunes sectoriales los gastos ordinarios de mantención y de reparación de bienes comunes de uso exclusivo sectorial, los gastos ordinarios de uso y consumo de los servicios colectivos sectoriales de agua, climatización, electricidad, y los gastos ordinarios de Administración Sectorial. Todos los gastos correspondientes a la Administración Central serán siempre gastos comunes generales, excluyendo la Administración del hall de acceso común, según se establece en el presente Reglamento. Los gastos comunes generales o sectoriales pueden ser ordinarios o extraordinarios, según si se encuentran o no previstos en el



respectivo presupuesto anual de gastos. Cuando un determinado sector del edificio requiriere una prestación de mayor intensidad, calidad o continuidad de servicios que dan origen a gastos comunes, el mayor costo será considerado gasto común, poro dará derecho a la comunidad a repetir contra la Administración Sectorial que corresponda, quien deberá pagarlo con cargo al presupuesto sectorial respectivo.-Los gastos por servicios o expensas correspondiente a bienes comunes de uso exclusivo, y que cedieren en provecho exclusivo del usuario de dicho bien, serán siempre gastos individuales del usuario y no podrán ser considerados gastos comunes generales o sectoriales.- **CUARENTA Y CINCO: Contribución al pago de los gastos** comunes generales.- El pago de los gastos comunes generales será de cargo de todos los propietarios de bienes de dominio exclusivo del Edificio, quienes contribuirán al mismo a prorrata de sus respectivos coeficientes generales establecidos en la Tabla General de Porcentaje que se señala en el Artículo Once que se protocoliza junto con el presente Reglamento. Además de los casos expresamente establecidos en el presente Reglamento, la contribución de cada propietario a la sufragación de gastos generales podrá ser determinada excepcionalmente conforme a sus respectivos coeficientes de copropiedad, cuando se trate de cuotas que tengan por objeto la adquisición de nuevos bienes comunes y así lo acuerde la Asamblea General de Copropietarios en sesión extraordinaria.- **CUARENTA Y SEIS: Contribución al Pago de los Gastos Comunes Sectoriales.**- El pago de los gastos comunes sectoriales será de cargo de los propietarios de bienes de dominio exclusivo del Sector correspondiente, quienes contribuirán al mismo a prorrata de sus respectivos coeficientes sectoriales, establecidos en la Tabla de Porcentajes referida.-**CUARENTA Y SIETE: Inexcusabilidad.**- Ningún propietario podrá excusarse de pagar los gastos comunes que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes, o por no estar ocupado su bien de dominio exclusivo;- **DE LA DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS COMUNES Y DEL PRESUPUESTO ANUAL- CUARENTA Y OCHO: Determinación de los Gastos Comunes.**- La determinación de los gastos comunes generales será efectuada anualmente por la Asamblea General de Copropietarios con ocasión de la

elaboración del presupuesto general del Edificio. La determinación de los gastos comunes sectoriales será efectuada por la respectiva Asamblea Sectorial de Copropietarios, con ocasión de la elaboración del respectivo presupuesto sectorial.- **CUARENTA Y NUEVE:** Elaboración y Aprobación **del presupuesto general.**- El presupuesto general del Edificio deberá ser elaborado conforme a las siguientes reglas: Uno) Cada año, antes del quince de Enero, la Administración Central del Edificio elaborará un proyecto de presupuesto general, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en ese ejercicio anual, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiere, y los aprovechamientos de cualquier índole; Dos) La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se distribuirá entre todos los copropietarios del Edificio en proporción a la Tabla General de Porcentajes; Tres) En su sesión ordinaria anual, la Asamblea General de Copropietarios se dedicará preferentemente a la discusión y aprobación del respectivo presupuesto general; Cuatro) La aprobación o enmienda del presupuesto por parte de la Asamblea requerirá siempre de la mayoría absoluta de los derechos representados en la sesión ordinaria efectuada válidamente; Cinco) El presupuesto así aprobado será entregado a la Administración Central para su ejecución, quedando cada propietario obligado al pago del monto que le corresponda según la liquidación practicada en el mismo presupuesto; Seis) El pago **se efectuará** anticipadamente en cuotas iguales por los periodos que determine la misma Asamblea General de Copropietarios para cada ejercicio anual, y si ésta nada dispusiere, en doce cuotas iguales mensuales; Siete) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero de Abril siguiente a la reunión de la Asamblea y hasta el treinta y uno de Marzo del año siguiente.- **CINCUENTA:** **Presupuesto Provisional.**- Si transcurriere el mes de Marzo sin que la Asamblea General de Copropietarios o las Asambleas Sectoriales de Copropietarios, o si habiéndose reunido no hubieren aprobado el presupuesto presentado a su consideración, tendrá vigencia con carácter provisorio, hasta tanto la Asamblea competente decida lo pertinente, el presupuesto respectivo aprobado para el ejercicio anterior, aumentado en un porcentaje igual al índice de inflación del año inmediatamente anterior, publicado por la entidad

JOSÉ
MUSALEM S.

gubernamental competente. En consecuencia, todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto provisional haga la Administración, mientras la respectiva asamblea no apruebe el nuevo presupuesto anual.- **CINCUENTA Y UNO:** Déficit Presupuestario.- Tratándose de los presupuestos general y sectorial, cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja, el Administrador Central convocará inmediatamente a una sesión extraordinaria de la respectiva Asamblea de Copropietarios, y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.-**CINCUENTA Y DOS:** Cuotas Extraordinarias.- Si durante la vigencia de los presupuestos general o sectorial surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior para la fijación de las cuotas extraordinarias.- **CINCUENTA Y TRES:** Carácter de las cuotas de gastos comunes.- Se entiende por "cuotas de gastos comunes" las cuotas con que deben contribuir los copropietarios al pago de los gastos comunes, determinadas en conformidad a lo dispuesto en los artículos precedentes- **DEL COBRO Y PAGO DE LAS CUOTAS DE GASTOS COMUNES.-CINCUENTA Y CUATRO:** Mérito Ejecutivo.- Las cuotas de gastos comunes establecidas en virtud de acuerdos válidos de la Asamblea General de Copropietarios o de la respectiva Asamblea Sectorial de Copropietarios, o en virtud de la prórroga de vigencia del presupuesto del año anterior acordada por el Administrador Central, serán exigibles judicialmente por vía ejecutiva. Tratándose de cuotas determinadas por el presupuesto anual regular o por acuerdos en sesiones extraordinarias de la Asamblea General o Sectorial de Copropietarios, el título ejecutivo estará constituido por la copia del acta de la sesión correspondiente de la Asamblea, en la que conste la contribución decretada para las expensas necesarias, la cuota distribuida a cada propietario y la forma de pago y las fechas o plazos para su pago, así como una certificación del Administrador Central, en su caso, sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. Tratándose de cuotas determinadas por la prórroga provisional de

la vigencia del presupuesto del año anterior, el título ejecutivo estará constituido por la liquidación practicada por el Administrador Central, más la certificación ya señalada.-

CINCUENTA Y CINCO: Cobro de las Cuotas de Gastos Comunes.- El cobro de las cuotas correspondientes a los gastos comunes generales, así como de los gastos comunes sectoriales correspondiente será de responsabilidad del Administrador Central.-

CINCUENTA Y SEIS: Intereses Moratorios.- La mora en el pago de una cuota causará el interés máximo convencional a cargo de los propietarios morosos y en favor de la copropiedad.-

CINCUENTA Y SIETE: Ejecución Judicial.- Cuando sea del caso iniciar el procedimiento de cobro ejecutivo de las cuotas de gastos comunes impagas, el Comité de la Administración Central procederá sin esperar órdenes de otro órgano, nombrando un abogado. Los honorarios del abogado serán de cargo del deudor ejecutado.-

CINCUENTA Y OCHO: Suspensión de Servicios Comunes.- La administración responsable podrá adoptar como medida de apremio del copropietario que se constituyere en deudor moroso del pago de cuotas de gastos comunes, de cualquier clase, la suspensión a su respecto de los servicios comunes financiados con cargo al presupuesto general o el respectivo presupuesto sectorial.-

CINCUENTA Y NUEVE: Otras Medidas de Apremio.- La Administración podrá adoptar otras medidas de apremio en contra de los deudores recién aludidos sólo en la medida en que ellas se encuentren expresamente autorizadas por normas generales establecidas en virtud de una ley o un decreto con fuerza de ley, y cumpliendo estrictamente los requisitos y condiciones en ellas prevenidos.-

DE LOS FONDOS COMUNES DE RESERVA.-

SESENTA: Creación y Finalidad.- Establécese para atender reparaciones urgentes de los Bienes de Dominio Común del Edificio, o para sufragar gastos comunes urgentes o imprevistos, o para momentáneamente suplir el déficit del presupuesto general hasta el cumplimiento de los morosos en su pago, un Fondo Común General de Reserva.-

SESENTA Y UNO: Formación e Incremento.-El Fondo Común General de Reserva se formará e incrementará con los siguientes ingresos: Uno) durante los dos primeros años, con el cinco por ciento de las cuotas con que deberán contribuir los copropietarios al presupuesto general, si éste se distribuyera según el coeficiente de copropiedad; Dos) Los provenientes de intereses

moratorios por cuotas de sostenimiento correspondientes a gastos comunes generales, de multas y demás sanciones pecuniarias previstas en la Ley; Tres) Los resultantes del superávit de ejecución del presupuesto general, en cuanto la Asamblea General de Copropietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto siguiente; Cuatro) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo general de reserva; Cinco) Los adquiridos lícitamente por la comunidad por cualquier otro concepto.-

SESENTA Y DOS: Manejo e Inversión.- Mientras la Asamblea General de Copropietarios o el Comité General de Administración no disponga otra cosa, el Fondo Común General de Reserva se manejará por la Administración Central, en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse en depósito en una cuenta corriente bancaria. La Asamblea General de Copropietarios o en su defecto el Comité de Administración Central, podrán acordar que el fondo sea invertido en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales y que sean de fácil y pronta liquidez.- **SESENTA Y TRES: Naturaleza de las Participaciones en el Fondo.**- Las participaciones en el Fondo General de Reserva que correspongan a los copropietarios tienen el carácter de Bienes de Dominio Común y por consiguiente, siguen forzosamente al derecho de dominio de los bienes de dominio exclusivo y no son susceptibles de enajenación o gravamen por separado. Con todo la Asamblea General de Copropietarios podrá disponer la repartición parcial, y aún total, de los bienes que forman el Fondo Común General de Reserva entre los copropietarios de acuerdo a sus coeficientes de copropiedad, con excepción de los morosos.- **SESENTA Y CUATRO: Fondo Común Sectorial de Reserva.**- La Administración Central podrá llevar un Fondo Común Especial de Reserva para las administraciones sectoriales, sujetándose a las reglas precedentes.- **SESENTA Y CINCO.** El hecho de que uno o más de los copropietarios no hagan uso efectivo de un determinado servicio o Bien de Dominio Común, o que el hotel, oficina, departamento, local comercial, bodega y/o estacionamiento, según corresponda, permanezcan desocupados por cualquier tiempo, no exime en caso alguno al respectivo copropietario de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas o gastos comunes de toda clase, ni de la de contribuir al depósito de

garantía y Fondo Común de Reserva en la forma en que se establece en los artículos precedentes.- SESENTA Y SEIS: Dadas sus características, los Edificios serán asegurados contra incendio, terremoto u otro riesgo, por el Administrador, a menos que la Asamblea de Copropietarios se oponga a ello. Si así lo aprueba la Asamblea, cada propietario deberá libremente asegurar el Hotel, oficina, local comercial, departamento, bodega o estacionamiento de que es dueño, incluyendo su parte en los Bienes de Dominio Común, contra incendio y terremoto.- **TITULO VI.-ADMINISTRACION DEL EDIFICIO.-** NORMAS GENERALES.- **SESENTA Y SIETE: Órganos de Administración.-** La administración del Edificio estará a cargo de los copropietarios del Edificio reunidos en Asamblea General. Para el ejercicio de esta administración, los copropietarios adoptarán la siguiente organización: a) Una Administración Central, resuelta por todos los copropietarios reunidos en Asamblea, quienes designarán un Comité de Administración Central; b) A su vez, los copropietarios de cada una de las torres del Edificio reunidos en una propia Asamblea, designarán un Comité de Administración Sectorial para su torre en particular. La Torre Principal podrá ser administrada por el Comité de Administración Central, si así lo acuerda la respectiva Asamblea Sectorial; c) Un Comité Técnico designado por la Asamblea General; d) Una Auditoría designada en igual forma; e) Una persona natural o jurídica designada por la Asamblea de todos los copropietarios del Edificio, que tendrá las funciones de administración central y sectorial de la torre principal del Edificio en que estará el hotel, en caso que así lo acuerde el Comité Sectorial, en adelante también el "ADMINISTRADOR CENTRAL"; f) Una persona natural o jurídica designada por la Asamblea de Copropietarios de la Torre Oriente de Oficinas, que tendrá las funciones de administración de la Torre Oriente; g) Una persona natural o jurídica designada por la Asamblea de los Copropietarios de la Torre Poniente de Oficinas, que tendrá las funciones de administración de la Torre Poniente; y, h) Una persona natural o jurídica designada por la Asamblea de Copropietarios de la Torre Mayor, que tendrá la administración de esta Torre en caso que la Asamblea no entregue esta administración al Administrador Central.- **SESENTA Y OCHO: Ámbitos de Competencia y Relaciones Jerárquicas.-**La Asamblea General de Copropietarios,



en adelante también la "ASAMBLEA GENERAL", y las tres Asambleas Sectoriales de Copropietarios, en adelante también las "ASAMBLEAS SECTORIALES", son los órganos superiores de dirección en todo lo relativo a las relaciones entre los copropietarios del Edificio, y en todo lo que respecta a los asuntos de interés general y de interés exclusiva o predominantemente sectorial, respectivamente. Las tres Asambleas Sectoriales son autónomas entre sí, pero sus acuerdos deben atenerse a * las normativas de la Asamblea General. El Comité de Administración Central es el representante de la Asamblea General de Copropietarios, especialmente encargado de supervisar la gestión del Administrador Central. Dentro del ámbito de sus atribuciones, sus decisiones cuentan como acuerdos de dicha Asamblea General de Copropietarios y se encuentran en todo caso subordinadas a lo que ésta decida y coordinará bajo su dirección los Comités Sectoriales. Cada Comité Sectorial de Administración cumple las, mismas funciones que el Comité de Administración Central, pero actúa en representación de su respectiva Asamblea Sectorial de Copropietarios de cada Torre y en relación con la administración y el presupuesto de su respectivo Sector. El Administrador Central es el encargado de la administración central del Edificio y de la coordinación de los Administradores Sectoriales y se encuentra subordinado a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y al Comité de Administración Central. Los Administradores Sectoriales son aquellas personas naturales o jurídicas distintas del Administrador Central, que tienen a su cargo la administración de las torres de oficinas, con dependencia del Comité Sectorial y bajo la coordinación del Administrador General.-DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.-

SESENTA Y NUEVE: Ámbito de Competencia.- Todo lo concerniente a la administración de los Bienes de Dominio Común y a las relaciones entre los copropietarios, arrendatarios, ocupantes y usuarios a cualquier título de Unidades en todos los diversos Sectores del Edificio, será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea General. Las sesiones de la Asamblea General de Copropietarios serán ordinarias y extraordinarias.- La reforma del presente Reglamento será competencia de la Asamblea General de Copropietarios, reunida en sesión extraordinaria exclusivamente destinada a ese efecto, que se sujetará a lo

dispuesto en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento.-

SETENTA: Sesión Ordinaria Anual.- La Asamblea General de Copropietarios efectuará una sesión ordinaria anual durante el mes de Marzo de cada año, o en la fecha que determine el Comité de Administración Central. Si durante el mes de Marzo no se hubiere citado a Sesión Ordinaria, ésta se llevará a efecto el primer día hábil del mes de Abril, a las ocho treinta horas en el Edificio. La Sesión Ordinaria tendrá por objeto que se de cuenta por parte de la Administración Central del Edificio y de las Administraciones Sectoriales, de sus respectivas gestiones correspondientes a los últimos doce meses, debidamente documentadas, y la aprobación del presupuesto general para los próximos doce meses. En ella podrá además tratarse cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias, según lo estipulado en la Ley número Diecinueve mil quinientos treinta y siete.- La Asamblea General se constituirá válidamente en Sesión Ordinaria, 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. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán válidamente en Sesión Ordinaria con la mayoría absoluta de los asistentes o representados en la sesión.- **SETENTA Y UNO: Sesiones Extraordinarias.-** Las Sesiones Extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del Condominio, a solicitud del Comité de Administración Central o de un número de copropietarios que represente no menos del quince por ciento de los derechos en el Condominio, conforme al coeficiente de copropiedad establecido en la Tabla General de Porcentajes protocolizada junto al presente Reglamento.- En cada Sesión Extraordinaria sólo podrán tratarse los asuntos y adoptarse los acuerdos directamente relacionados con la materia que fuera objeto de la convocatoria.- Son materias de Sesión Extraordinaria: Uno) La reforma o modificación del presente Reglamento; **Dos)** Cambio de destino de las Unidades del Condominio; Tres) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de Bienes de Dominio Común en favor de uno o más copropietarios y otras formas de aprovechamiento de los Bienes de Dominio Común;

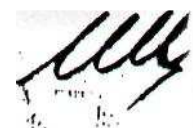
Cuatro) La enajenación o arrendamiento de Bienes de Dominio Común o la constitución de gravámenes sobre ellos; **Cinco)** La reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o construcción de ampliaciones del Condominio; **Seis)** La petición a la Dirección de Obras Municipales o a la autoridad respectiva que modifique o deje sin efecto la declaración que acogió el Edificio al régimen de copropiedad inmobiliaria; **Siete)** La construcción en los bienes comunes, alteración y cambio de destino de dichos bienes, incluso de aquéllos designados en uso y goce exclusivo; **Ocho)** Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración Central; **Nueve)** Los gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un periodo de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes generales ordinarios del total del Condominio; y, **Diez)** La disolución de la comunidad inmobiliaria, en caso de destrucción total o casi total del Edificio.- **SETENTA Y DOS: Quorum de constitución y para adoptar acuerdos en las Sesiones Extraordinarias.-** La Asamblea General de Copropietarios se constituirá válidamente en Sesión Extraordinaria, en primera citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos de copropiedad en el Condominio, y, en segunda citación, con la asistencia de los que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos de copropiedad en el Condominio. Los acuerdos de la Asamblea General se adoptarán válidamente en ambos casos en sesión extraordinaria: con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos de copropiedad asistentes o representados. Tratándose de las materias señaladas en los numerandos primero a siete, ambos inclusive, del artículo precedente, la Asamblea General de Copropietarios requerirá para constituirse, **tanto** en primera como en segunda citación, la asistencia de copropietarios que representen a lo menos el ochenta por ciento de los derechos en el Condominio y los acuerdos se adoptarán con el voto conforme de los copropietarios asistentes que representen el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Condominio. Todas las materias que deban tratarse en sesiones extraordinarias de acuerdo al artículo precedente, con excepción de las señaladas en el numerando uno, cuando altere los derechos en el Condominio, y, en los numerandos dos, tres, cuatro, cinco y seis del artículo

precedente, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración Central y por el Administrador Central del Condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asambleas Generales, conforme al inciso primero del artículo dieciocho de la Ley número Diecinueve mil quinientos treinta y siete.- La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por **los** copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración Central y por el Administrador Central del Condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. Si la proposición es rechazada o no reúne el quorum, una nueva consulta al respecto no podrá presentarse a la consideración de los copropietarios antes de seis meses. La Asamblea General en Sesión Extraordinaria, 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, requerirá para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y el acuerdo en cuestión, se adoptará con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.- **SETENTA Y TRES: Celebración de Sesiones Ordinarias y Extraordinarias.**- 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 reunieron los quorum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el Administrador Central o cualquier copropietario podrá recurrir al Juez, conforme a lo previsto en el artículo treinta y tres de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete.- **SETENTA Y CUATRO: Materias mixtas.**- Podrán ser tratadas en la Sesión Ordinaria anual o en una Sesión Extraordinaria de la Asamblea General de Copropietarios las siguientes materias: Uno) La designación o remoción



del Presidente o de cualquiera de los miembros del Comité de Administración Central y de alguno o todos los miembros del Comité Técnico; Dos) El otorgamiento de atribuciones especiales al Comité de Administración Central; Tres) La designación o remoción del Administrador Central del Edificio, así como el impartimiento de instrucciones especiales para su cometido; Cuatro) La designación del auditor, la fijación de sus honorarios y el impartimiento de instrucciones especiales para su cometido; Cinco) La adopción de acuerdos relativos al manejo y destinación del Fondo General de Reserva; y, Seis) En general, la discusión y la adopción de acuerdos al respecto de toda otra materia que no sea de competencia exclusiva o preferente de otro órgano de administración del Edificio.- SETENTA Y CINCO: Citación.- La Sesión Ordinaria Anual y las Sesiones Extraordinarias de la Asamblea General de Copropietarios serán citadas por el Presidente del Comité de Administración Central y si éste no lo hiciere, por el Administrador Central. El Presidente o Administrador Central citará a todos los copropietarios o apoderados personalmente o mediante el envío de carta certificada dirigida al domicilio registrado en las oficinas de la Administración con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince días de la fecha de la Asamblea. Si no hubiere registro de domicilio, se entenderá para todos los efectos que el copropietario tiene su domicilio en su respectiva Unidad en el Condominio. El Administrador Central deberá mantener en el Condominio una lista actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.-SETENTA Y SEIS: Integración.- Integrarán la Asamblea General de Copropietarios con derecho a voz y a voto, todos los copropietarios de bienes de dominio exclusivo del Edificio que se encuentren inscritos en el Registro de Copropietarios. Los copropietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al Administrador Central. Cada copropietario sólo podrá designar un representante, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles de dominio exclusivo que posea en el Edificio. Cuando varias personas sean o lleguen a ser codueñas de un bien de dominio exclusivo, deberán designar una sola persona que los represente en la Asamblea General. Los administradores o sus representantes, revisores y empleados

del Edificio, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea General derechos de copropietario distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos. Todo copropietario estará obligado a concurrir a las sesiones respectivas de la Asamblea General, personalmente o debidamente representado por un apoderado. Si así no lo hiciere, se entiende que acepta que lo representará el arrendatario u ocupante a que hubiere entregado la tenencia de su Unidad, siempre que en el respectivo contrato se hubiere dejado constancia de esta facultad del último.-SETENTA Y SIETE: Funcionamiento.- Establecido que se encuentra presente el quorum requerido para sesionar válidamente, la Asamblea General de Copropietarios quedará instalada, actuando como su Presidente el Presidente del Comité de Administración Central, y en su defecto, el propietario asistente poseedor del mayor coeficiente de copropiedad o quien lo represente en la Asamblea. De todo lo tratado y acordado en cada sesión se dejará constancia en un acta, que será aprobada por el Comité de Administración Central. Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora y lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados en la reunión, los acuerdos adoptados, y las votaciones verificadas. Una vez aprobada el acta deberá ser insertada en el Libro de Actas foliado, debiendo ser firmada por todos los miembros del Comité de Administración Central o por los copropietarios que la Asamblea General designe. El Acta así insertada y firmada quedará bajo custodia del Presidente del Comité de Administración Central y hará plena prueba de los hechos y actos contenidos en ella.-SETENTA Y OCHO: Oponibilidad.- Los acuerdos de la Asamblea General de Copropietarios adoptados con el quorum y las formalidades previstas en este Reglamento, serán obligatorios a todos los copropietarios, ya sea que hayan concurrido o no a la respectiva reunión, y aún cuando no haya concurrido con su voto favorable a su adopción. En lo pertinente, los acuerdos de la Asamblea General también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes o usuarios del Edificio a quienes los copropietarios le hayan entregado la tenencia de las Unidades. A las Sesiones Extraordinarias de la Asamblea General en



que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números uno, tres, cuatro, cinco, seis y siete del artículo diecisiete de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y Artículo Setenta y Uno de este Reglamento, deberá asistir un Notario, quien deberá certificar el acta respectiva en la que dejará constancia de los quorum 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 Central.- DE LAS ASAMBLEAS SECTORIALES DE COPROPIETARIOS.- SETENTA Y NUEVE: Ámbito de Competencia.- La aprobación del presupuesto sectorial y todos los demás asuntos relativos a la administración de los Bienes de Dominio Común de uso exclusivo sectorial, como asimismo todas las materias de interés exclusivo o preponderante para un sólo sector del Edificio, serán tratados en Asamblea Sectorial de Copropietarios. Se exceptúa de lo anterior, la reforma del presente Reglamento, que será siempre de competencia exclusiva de la Asamblea General de Copropietarios, aún cuando sólo incida en materias de interés exclusivo o preferente de un sólo Sector. Los acuerdos de las Asambleas Sectoriales no pueden contradecir a los acuerdos de las Asambleas Generales de Copropietarios del Condominio, ni crear derechos u obligaciones que puedan estar en contraposición con los acordados en dichas Asambleas Generales.-OCHENTA: Sesión Ordinaria Anual.- Las Asambleas Sectoriales de Copropietarios efectuarán una sesión ordinaria anual, que se realizará después de terminada la sesión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios. Si la sesión ordinaria anual de la Asamblea General de Copropietarios se prolongare más allá del mediodía en que se la hubiere abierto o continuado, la sesión ordinaria de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios se entenderá propuesta para el día inmediatamente siguiente al de aquél en que se llevare a término la sesión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios. La sesión ordinaria tendrá por objetivo principal el examen de la cuenta que dé la Administración Sectorial de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y de la aprobación del presupuesto sectorial anual. En ella podrá además tratarse cualquier otro asunto de interés exclusivo o preponderante para un sólo Sector del Edificio, y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo lo que sean

materia de sesiones extraordinarias, según lo ordenado en la Ley número Diecinueve mil quinientos treinta y siete.- OCHENTA Y UNO: Sesiones Extraordinarias.- Las Asambleas Sectoriales de Copropietarios podrán también efectuar sesiones extraordinarias, a petición del Comité de Administración Sectorial, o de un número de copropietarios del Sector que reúna al menos el quince por ciento de los coeficientes sectoriales respectivos. Es materia obligatoria de Sesión Extraordinaria para la Asamblea Sectorial de Copropietarios la discusión y aprobación de gastos o inversiones sectoriales extraordinarias que excedan, en un periodo de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes sectoriales ordinarios. Los acuerdos por los cuales se decretaren gastos sectoriales extraordinarios de esta naturaleza se regirán por lo dispuesto en lo relativo a las Asambleas Generales. Las materias indicadas en la Ley número Diecinueve mil quinientos treinta y siete, artículo diecisiete, que corresponden a asambleas extraordinarias, del número uno al siete inclusive, no pueden ser tratadas en las Asambleas Sectoriales.- OCHENTA Y DOS: Materias Mixtas.- Tratándose de la Asamblea Sectorial de Copropietarios, podrán ser tratadas en la sesión ordinaria anual o en sesiones extraordinarias: Uno) La designación, remoción y fijación de honorarios de un representante en el Comité General de Administración y el impartimiento de instrucciones especiales para su desempeño; Dos) La designación, remoción, fijación de honorarios de un Auditor para la administración sectorial, y el impartimiento de instrucciones especiales para su desempeño; Tres) La adopción de acuerdos relativos al manejo y destinación de un Fondo Común Especial de Reserva; y, Cuatro) En general, la discusión y la adopción de acuerdos respecto de toda otra materia de interés sectorial que no sea de competencia de la Asamblea General de Copropietarios. Las materias indicadas en la Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete, artículo diecisiete, que corresponden a asambleas extraordinarias del número uno al siete inclusive, no pueden ser tratadas en la Administración Sectorial.- OCHENTA Y TRES: Quórum.- Los quórum para la celebración de sesiones ordinarias y extraordinarias y aprobación de acuerdos de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios, serán los mismos señalados para la Asamblea General, en lo que corresponda, pero aplicados a los respectivos

coeficientes de propiedad sectoriales.- **OCHENTA Y CUATRO: Citación.**- La citación a sesión ordinaria anual de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios será efectuada por el Administrador Sectorial, conjuntamente con la citación de la sesión ordinaria anual de la Asamblea General de Copropietarios. La citación a sesión extraordinaria de la Asamblea Sectorial de Copropietarios será efectuada por el Administrador Sectorial o por el Presidente del Comité Sectorial de Administración, en la misma forma que se señala en el Artículo Setenta y dos para la Asamblea General.-**OCHENTA Y CINCO: Integración.**- Integrarán las Asambleas Sectoriales de Copropietarios, con derecho a voz y a voto, todos los propietarios de bienes de dominio exclusivo del respectivo Sector del Edificio que se encuentren inscritos en el Registro de Copropietarios. Los copropietarios podrán actuar en la Asamblea personalmente o representados, conforme a lo dispuesto en las Asambleas Generales. A las sesiones de la Asamblea Sectorial de Copropietarios deberá asistir con derecho a voz el Administrador Central, en su calidad de encargado de coordinar la administración central con la administración sectorial correspondiente, y podrán asistir con derecho a voz los miembros del Comité Técnico.-**OCHENTA Y SEIS: Veedores.**- A las sesiones de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios podrá asistir, en calidad de veedor, un representante de los copropietarios de otro sector del Edificio. Este veedor será un miembro del Comité Sectorial de Administración de dicho otro sector. Los órganos antedichos podrán también delegar sus funciones de veedor en otras personas naturales, debiendo hacerlo cada vez expresamente por escrito para una o más sesiones específicamente individualizadas. El veedor tendrá derecho a voz y deberá hacer presente las objeciones de sus mandantes frente a todos los acuerdos de la Asamblea que a su juicio excedan el ámbito de competencia de la Asamblea Sectorial, por incidir en materias de competencia de la Asamblea General o de la Asamblea Sectorial integrada por sus mandantes.- **OCHENTA Y SIETE: Funcionamiento** de las **Asambleas Sectoriales.**- Establecido que se encuentra presente el quorum requerido para sesionar válidamente, la Asamblea Sectorial de Copropietarios quedará instalada, actuando como Presidente de la Asamblea del Sector el Presidente del Comité Sectorial de Administración o el copropietario que

posea el mayor coeficiente sectorial. Las actas serán firmadas por el Presidente de la Asamblea, aplicándose en lo demás las reglas previstas para la Asamblea General.- OCHENTA Y OCHO: Oponibilidad.- Los acuerdos de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios serán oponibles a todos los copropietarios del Sector, y en lo pertinente serán también obligatorios para todos los ocupantes o usuarios del Sector.- DE LOS COMITÉS DE ADMINISTRACIÓN.- OCHENTA Y NUEVE: Comité de Administración Central.- El Comité de Administración Central es el representante permanente de la Asamblea General de Copropietarios, y está compuesto por cinco miembros, designados por votación directa por todos los copropietarios del Condominio reunidos en Asamblea General. El Presidente del Comité de Administración y los otros miembros, podrán actuar ad-honorem o con honorarios que serán determinados por la Asamblea General de Copropietarios, con cargo al presupuesto general del Edificio.- NOVENTA: Ámbito de Competencia.- 'El Comité de Administración Central es el órgano encargado del control y fiscalización de los actos de la Administración General del Edificio, en todo lo que no fuere de competencia especial del Comité Técnico, según el presente Reglamento. Salvo por los reclamos que deban efectuarse ante este último órgano, todas las quejas contra el Administrador Central deberán ser formuladas ante el Comité de Administración Central. La Asamblea General de Copropietarios podrá delegar en el Comité de Administración Central facultades para adoptar acuerdos en su representación, con tal que no recaigan sobre materias de obligada sesión extraordinaria. En general, y salvo acuerdo en contrario de la Asamblea General de Copropietarios, se entenderá facultado al Comité de Administración Central para adoptar acuerdos sobre las materias señaladas en los numerandos tercero, cuarto y quinto referidos a las materias mixtas de la Asamblea General. En particular, el Comité de Administración Central tendrá las siguientes funciones: Uno) Citar a sesión extraordinaria de la Asamblea General de Copropietarios, cuando a juicio del Comité así lo requiera el interés común; Dos) Llevar el Libro de Actas de la Asamblea General de Copropietarios y hacer conocer a cada propietario las actas de las reuniones de la Asamblea; Tres) Reglamentar, en lo que fuere necesario, el uso común de los Bienes de Dominio Común, que no hayan

sido entregados en uso o goce de administración exclusiva, de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes legítimos de Unidades; **Cuatro)** Oír las quejas de los copropietarios o de otros órganos de dirección y administración en contra del Administrador Central y resolver a su respecto; y, Cinco) Ejercer las demás facultades conferidas a él por el presente Reglamento en forma exclusiva o subsidiaria de la Asamblea General de Copropietarios.- **NOVENTA Y UNO: Funcionamiento y acuerdos.**- Todo lo relativo a su funcionamiento será determinado por el propio Comité de Administración Central, mediante la dictación de un reglamento interno. Para sesionar requerirá un quorum de tres de sus miembros y los acuerdos deberán ser tomados en todo caso a lo menos con el voto conforme de tres miembros. Los acuerdos adoptados válidamente por el Comité de Administración Central tendrán el mismo valor otorgado a los acuerdos de la Asamblea General de Copropietarios, siempre que no sean contrarios a estos últimos.- **N O V E N T A Y D O S:** -G o m i t é s **Sectoriales** de Administración.- Cada una de las tres torres tendrá un Comité de Administración Sectorial, quedando facultada la Torre Mayor de tomar el acuerdo que la administración sectorial se realice por el Comité Central de Administración, con una mayor participación en los gastos de la administración central en relación con el trabajo a realizar.- Cada Comité de Administración Sectorial estará formado por tres miembros, designados por la Asamblea Ordinaria Sectorial de Copropietarios. Cada Comité de Administración Sectorial designará su Presidente. El comité de Administración Sectorial es el representante de la asamblea Sectorial de Copropietarios ante el Administrador Central en lo que concierne a la Administración Central del Edificio, y el encargado de su control y fiscalización en todo lo concerniente a la Administración Sectorial correspondiente al Sector que representa, y siempre que ello no se encuentre entregado a la competencia del Comité Técnico. Salvo por acuerdo contrario de la Asamblea Sectorial de Copropietarios, el Comité Sectorial de Administración se entenderá facultado para adoptar válidamente acuerdos sobre todas las materias señaladas en los numerandos dos, tres y cuatro referidas a las materias mixtas de la Asamblea General. Los miembros del Comité de Administración Sectorial ejercerán sus funciones ad-honorem a menos que la Asamblea Sectorial acuerde

otorgar un sueldo por estas funciones. El Comité de Administración Sectorial determinará todo lo relativo a su funcionamiento mediante la dictación de un reglamento interno. Para sesionar se requiere un quorum de dos de sus miembros y los acuerdos deberán ser tomados en todo caso a lo menos con el voto conforme de dos de sus miembros. Los acuerdos adoptados válidamente por el Comité de Administración Sectorial tendrán el mismo valor otorgado a los acuerdos de la Asamblea General de Copropietarios, siempre que no sean contrarios a éstos. Si el Comité considerare que los acuerdos a adoptar en su sesión pudieren afectar los intereses de los copropietarios de otro sector, deberá poner por escrito tal circunstancia en conocimiento del Presidente del Comité de Administración Central. Practicada esta notificación se entenderá que el Presidente del Comité de Administración Central tiene el carácter de veedor en la sesión del Comité Sectorial, y una vez conocidos los hechos los comunicará al Comité de Administración Central, quien en caso de encontrar que el acuerdo del Comité de Administración Sectorial se contrapone al interés del Comité de Administración Central, o a la comunidad, lo comunicará a la Asamblea General de Copropietarios, quien lo podrá dejar sin efecto y comunicará su resolución al Comité de Administración Sectorial, quien deberá acatar esta resolución. Los acuerdos que adoptare el Comité de Administración Sectorial valdrán mientras no sean modificados o dejados sin efecto por la Asamblea General.-DEL ADMINISTRADOR CENTRAL.-

NOVENTA Y TRES: Administrador Central.-El Administrador Central del Edificio es la persona natural o jurídica designada por la Asamblea General de Copropietarios para hacerse cargo de todo lo concerniente a la administración general del Edificio y la administración sectorial que se le encarguen. En este caso, deberá procederse mediante un acuerdo especial. El nombramiento del Administrador Central deberá constar en la respectiva acta de la Asamblea General de Copropietarios en que se adoptó dicho acuerdo, debidamente reducida a escritura pública. Si fuere persona natural, el Administrador Central deberá ser mayor de edad, gozar de plena capacidad para celebrar actos jurídicos y disponer libremente de sus bienes. Tratándose de personas jurídicas, éstas deberán tener, entre sus objetivos sociales, el de administrar una copropiedad inmobiliaria. El Administrador Central no

podrá integrar los Comités de Administración Central o Sectoriales, se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea General de Copropietarios, y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de ésta o del Comité de Administración Central.- **NOVENTA Y CUATRO: Funciones.**- Además del ejercicio de las facultades de representación judicial de la comunidad inmobiliaria, conferidas en virtud del Artículo veintitrés de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, corresponderá al Administrador Central: **Uno)** Cuidar y vigilar los Bienes de Dominio y Uso Común y de los Bienes de Dominio Común y uso exclusivo sectorial en coordinación con el Administrador Sectorial si lo hubiere; **Dos)** Ejecutar los actos de administración y conservación de los bienes señalados en el numerando precedente, y los de reparación de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la Asamblea General de Copropietarios o Sectorial de Copropietarios, o del Comité de Administración General o Sectorial, en su caso; lo anterior se entiende sin perjuicio de su ratificación posterior por la Asamblea o el Comité respectivo, que el Administrador deberá solicitar en todo caso; **Tres)** Hacer o mandar hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea General de Copropietarios, la Asamblea Sectorial de Copropietarios en su caso, por el Comité de Administración Central o Sectorial, en forma específica o con autorización de carácter general, y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización o aprobación posterior de la Asamblea o Comité respectivos; **Cuatro)** Organizar, bajo su directa responsabilidad, los servicios de seguridad; **Cinco)** Contratar el personal de seguridad, aseo y mantenimiento, mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad, y en general, efectuar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano; **Seis)** Contratar con otras personas jurídicas, los servicios a que se refiere el literal anterior, cuando así lo considere la Asamblea General de Copropietarios, la Asamblea Sectorial de Copropietarios en su caso o el Comité de Administración Central o Sectorial; **Siete)** Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en la ley y este reglamento y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros; **Ocho)** Adoptar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y

salubridad del Condominio y sus habitantes; Nueve) Hacer por cuenta del Condominio los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos; Diez) Cobrar directamente, o si hubiere mora, en forma coactiva, las cuotas ordinarias y extraordinarias de gastos comunes que la Asamblea General de Copropietarios o la Asamblea Sectorial de Copropietarios hubiere aprobado en su caso; Once) Expedir el título ejecutivo contra el copropietario renuente o moroso al pago de sus cuotas para las expensas comunes mediante copia auténtica firmada por el Presidente del Comité Sectorial de Copropietarios del Acta de la Asamblea que haya decretado la cuantía y forma de pago de la cuota en mora, y transcribiendo la disposición de la Tabla General de Porcentaje de este Reglamento, donde conste el coeficiente general o sectorial del propietario moroso; Doce) Invertir los fondos recaudados por la copropiedad, por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea General de Copropietarios, de la Asamblea Sectorial de Copropietarios, del Comité de Administración General o Sectorial; y adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad; Trece) Citar a sesión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios y de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios en su caso, para que se celebren en el mes de Marzo; **Catorce**) Someter a la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios y a la Asamblea Sectorial de Copropietarios, el inventario y balance general de las cuentas del año anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual general y sectorial en su caso; Quince) Citar a sesión extraordinaria de la Asamblea General de Copropietarios o a la Asamblea Sectorial de Copropietarios, con acuerdo del Comité de Administración General o Sectorial; Dieciséis) Cuidar diligentemente que cada propietario u ocupante use su bien de dominio exclusivo en la forma prevista en este Reglamento, y acudir, en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, al Comité Técnico o al Juzgado de Policía Local competente; Diecisiete) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad Inmobiliaria, así como de las disposiciones del presente Reglamento, en todo lo que no

sea de competencia del Comité Técnico; Dieciocho) Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad, y atender la correspondencia relativa al Edificio; y, Diecinueve) Ejecutar en general, con relación al Edificio, todas las actividades que, no estándole prohibidas o reservadas a otros órganos de administración o dirección, por disposición legal o del presente Reglamento o por un acuerdo adoptado conforme al presente Reglamento, sea usual o acostumbrado asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de copropiedad inmobiliaria, de modo que se eviten vacíos en la administración del Edificio.- NOVENTA Y CINCO: Administración Financiera.- El Administrador Central deberá abrir y mantener una o varias cuentas corrientes bancarias exclusivas de la copropiedad inmobiliaria, en moneda nacional o extranjera, en las que podrá depositar, girar y sobregirar, dar orden de no pago de cheques, retirar talonarios de cheques y cheques sueltos, y aprobar u objetar los saldos. El giro o sobregiro de cheques por cuantías superiores al equivalente en moneda nacional o extranjera a veinticinco Unidades de Fomento, requerirá siempre la firma adicional de un miembro del Comité de Administración Central.- NOVENTA Y SEIS: Remuneración.- El ejercicio de las funciones de Administrador Central será remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada por la Asamblea General de Copropietarios para el ejercicio de la administración general, y por la Asamblea Sectorial de Copropietarios para el ejercicio de la administración sectorial respectiva, en sus respectivas sesiones ordinarias anuales, o por el Comité de Administración Central o Sectorial, en caso de delegación expresa de tal facultad o en caso de necesidad impostergable. En este último caso, la remuneración se fijará en el respectivo contrato celebrado entre los Comités y el Administrador Central, que estará sujeto a revisión o ratificación con ocasión de la celebración de la sesión ordinaria anual de la Asamblea General de Copropietarios.- NOVENTA Y SIETE: Rendición de Cuentas.- El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en la sesión ordinaria anual de la Asamblea General de Copropietarios y de la Asamblea Sectorial de Copropietarios en su caso, así como cada vez que sea requerida por las antedichas Asambleas, en sesión extraordinaria, o por los Comités de Administración Central o

Sectorial. Para efecto de la rendición anual de cuentas, el Administrador cortará las cuentas de cada año al treinta y uno de Diciembre, y elaborará el inventario y balance general correspondiente. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador deberá rendir cuenta a las Asambleas de Copropietarios o a los Comités de Administración, cada vez que éstos así lo exijan.- NOVENTA Y OCHO: Transmisión y rendición final de cuentas.- Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador Central, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y demás enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas. Para tal efecto, se firmará un Acta por el Administrador Central que entrega y por el que recibe, la que será entregada al Comité de Administración Central para que otorgue el finiquito al Administrador Central saliente.- NOVENTA Y NUEVE: Vacancia.- Cuando el cargo de Administrador Central se encontrare vacante por cualquier motivo, será ejercido por el Presidente del Comité de Administración Central, de acuerdo al Artículo veintidós de la Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete, quien deberá al más breve plazo citar a Asamblea de Copropietarios para la designación de un Administrador.- DE LOS ADMINISTRADORES SECTORIALES.- CIENTO UNO: Administración Sectorial.- Las Asambleas de Copropietarios de cada torre o sección sectorial designarán un administrador del sector, quien deberá actuar coordinado con el Administrador Central, pudiendo recaer la designación del administrador de cada una de las áreas sectoriales en la persona del Administrador Central, si así lo estimaren conveniente. Los administradores sectoriales sólo tienen funciones administrativas de su sector, y no tienen la representación judicial o extrajudicial, en razón que ésta la tiene el Administrador Central por ser el permiso de edificación uno para todos los edificios que componen el Condominio. Las funciones de estos administradores las fijará el Comité de Administración de cada Torre o Sector.- CIENTO UNO: La administración de los estacionamientos será efectuada por el Administrador Central, pero aquellos estacionamientos que se destinen a uso de terceros mediante cobro por su uso, ya sea porque han sido adquiridos para ello o son entregados mediante un contrato de arriendo, cesión, mandato u otro para dicho objeto, serán administrados por la persona

natural o jurídica que deberá coordinarse con el Administrador Central, y que deberá asumir todos los costos correspondientes a permisos o autorizaciones, los gastos comunes correspondientes a los estacionamientos y las reparaciones locativas, además deberá cancelar los gastos de electricidad y otros directos por su uso y el aseo del sector.- CIENTO DOS: Deberes.- Los Administradores Sectoriales son independientes del Administrador Central en el ejercicio de su cometido, encontrándose subordinados a los acuerdos de la Asamblea Sectorial de Copropietarios y a la dirección y control del Comité de Administración Sectorial, a quienes deberá rendir cuenta.- CIENTO TRES: Traspaso **del cargo y vacancia**.- En caso de traspaso y vacancia de los cargos de Administrador Sectorial, éste será ejercido por el Presidente del Comité de Administración Sectorial hasta la fecha que se realice la próxima Asamblea de Copropietarios, los que deberán nombrar un Administrador, entendiéndose que los órganos competentes son solamente la Asamblea Sectorial de Copropietarios.- **DEL AUDITOR GENERAL.- CIENTO CUATRO: Auditor General**.- La Asamblea General de Copropietarios designará anualmente en su sesión ordinaria o en sesión extraordinaria al Auditor General, que podrá ser persona natural o jurídica que reúna las características de Auditor para ejercer el cargo; si es persona natural no podrá ser socio del Administrador ni empleado en sus negocios, ni tener relación alguna con éste, ni con los miembros del Comité de Administración Central, igual situación tendrá una persona jurídica respecto de sus socios principales.- CIENTO CINCO: Atribuciones.- Son atribuciones del Auditor: **Uno**) Determinar el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con la Asamblea o el Comité designado para ese efecto; **Dos**) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración Central y/o Sectorial; **Tres**) Controlar que las operaciones y los actos de la administración se ajusten a las disposiciones legales y del presente Reglamento, así como de la Asamblea General de Copropietarios o el Comité de Administración Central; **Cuatro**) Informar a esta Asamblea General sobre el examen de las cuentas de la Administración; **Cinco**) Dar cuenta a la misma Asamblea de las irregularidades que advierta en la administración; y **Seis**) Cumplir las demás funciones

que le asignare la Asamblea General de Copropietarios o el Comité de Administración Central.- CIENTO SEIS: Auditor Sectorial.- Cada Asamblea Sectorial podrá designar también anualmente un Auditor Sectorial para la administración sectorial. El Auditor Sectorial estará sujeto a las mismas inhabilidades y restricciones y tendrá las mismas atribuciones conferidas al Auditor General, aplicadas a su objeto sectorial, y se entenderá con la Asamblea Sectorial o el Comité de Administración Sectorial.-CIENTO SIETE: Compatibilidad.- Los cargos de Auditor General y Auditor Sectorial podrán ser desempeñados por una misma persona.- DEL COMITÉ TECNICO.-CIENTO OCHO: Integración.- El Comité Técnico se compondrá de tres miembros profesionales, un arquitecto, un constructor o ingeniero civil y un abogado, que serán designados cada tres años por la Asamblea General de Copropietarios, la que determinará también sus honorarios.- CIENTO NUEVE: Funcionamiento y Acuerdos.- El Comité Técnico determinará todo lo relativo a su funcionamiento mediante la dictación de un reglamento interno, sujetándose a las reglas siguientes, sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de este Reglamento: Uno) Los procedimientos por los cuales el Comité reconozca o adjudique derechos, fiscalice proyectos u obras u otorgue autorizaciones especiales, deberán posibilitar el conocimiento de la gestión por parte de otros interesados o afectados, distintos del solicitante y la oportunidad para hacer valer sus pretensiones a todos los posibles afectados por la decisión del Comité; Dos) Las reuniones del Comité Técnico serán reservadas, salvo lo que el propio Comité disponga para cada caso; Tres) El Comité estará facultado para practicar en todo caso inspección personal de obras o lugares y para citar a cualquier persona a su presencia, incluyendo a quienes detentan los cargos de dirección y administración del Edificio; Cuatro) El Comité Técnico adoptará sus acuerdos por unanimidad y el quorum para sesionar será de dos personas; Cinco) Las decisiones del Comité Técnico no serán susceptibles de ulterior reclamo, salvo las excepciones expresamente dispuestas de este Reglamento.- CIENTO DIEZ: Autonomía e Inamovilidad.- En el ejercicio de sus funciones el Comité Técnico actuará de modo completamente independiente de cualquier otro órgano de dirección. Durante los tres años de duración del cargo, sus miembros sólo podrán ser removidos



por acuerdo del setenta y cinco por ciento de los copropietarios con derecho a voto en Asamblea General de Copropietarios.- **CIENTO ONCE: Planos de seguridad y plan de emergencia.**- El Administrador Central deberá mantener en el archivo de documentos del Edificio: Uno) Planos del mismo en los cuales se indique los grifos, el sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado y climatización, así como la red de señalización de seguridad del Edificio y toda otra información cuyo conocimiento sea útil en caso de incendio, evacuación del Edificio u otros casos de emergencia; Dos) un plan de emergencia ante siniestros que incluya las medidas a adoptar en tal caso, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección y actualización permanente de los planos de seguridad y el plan de emergencia serán responsabilidad del Comité Central y Sectorial de Administración. Ambos documentos serán puestos en conocimiento de las unidades de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos más cercanas al Edificio, debiendo el Comité Técnico adecuarlos a las observaciones que estas instituciones tuvieren a bien hacer llegar. El Administrador Central deberá hacer llegar a cada propietario, usuario o tenedor a cualquier título de Unidades, una copia de ambos documentos, y estará facultada para efectuar simulacros de siniestros, cuidando en todo caso de no perturbar la tranquilidad de los pasajeros del Hotel.- **CIENTO DOCE: Destrucción total o casi total del Edificio.**- En caso que el Edificio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente a lo menos las tres cuartas partes de su valor, o si la autoridad competente decretare válidamente su demolición, la Asamblea General de Copropietarios podrá acordar la disolución de la copropiedad y la venta del terreno y los materiales. En su defecto, cualquier propietario se podrá pedir judicialmente la división del terreno y los demás bienes de dominio común.-**CIENTO TRECE: Destrucción Parcial del Edificio.**- Si la destrucción del Edificio no fuere de la gravedad señalada en el artículo anterior, se procederá a su reconstrucción, salvo que la Asamblea General de Copropietarios acuerde lo contrario. Procediéndose a la reconstrucción, los copropietarios que hubieren votado en su contra podrán optar, dentro de un plazo de siete días, entre permanecer en la copropiedad o vender sus bienes y derechos a otro propietario ;üa la comunidad de

copropietarios, si éstos no los adquieren dentro del plazo de sesenta días, se podrán vender a terceros en igual plazo y, si éstos no los adquirieren, será la comunidad la que estará obligada a comprarlos. Ejercida esta última opción, el precio se determinará de común acuerdo y a falta de acuerdo, mediante el procedimiento arbitral previsto en este Reglamento.- CIENTO CATORCE: Alteración del Edificio.- Lo dispuesto en el artículo precedente será también aplicable a todos los casos en que la Asamblea General de Copropietarios acuerde efectuar obras que requieran una reforma de este Reglamento.- CIENTO QUINCE: Construcción.- En los casos previstos anteriormente, se estará a las siguientes reglas: Uno) La reconstrucción de la parte del Edificio dañada por el siniestro será efectuada con cargo a la indemnización pagada por el seguro; si ésta fuera insuficiente, deberán los copropietarios contribuir al pago de las obras conforme a las normas que siguen; Dos) Cada propietario deberá contribuir al pago de los gastos de construcción de bienes comunes en proporción a su coeficiente de copropiedad; Tres) Las cuotas extraordinarias de construcción serán determinadas por la Asamblea General de Copropietarios, cuyos acuerdos tendrán el mismo valor concedido por este Reglamento a las cuotas de gastos comunes; Cuatro) El costo de la reconstrucción completa de los bienes de dominio exclusivo será de cargo exclusivo de cada copropietario; Cinco) El copropietario que por omisión de pago oportuno de su cuota extraordinaria de construcción o de los costos que son de su exclusivo cargo disminuyere considerablemente el valor del edificio o provocare un riesgo o peligro no cubierto por seguros, responderá a todo daño o perjuicio; Seis) Las hipotecas y demás gravámenes que afectaban los bienes destruidos subsistirán en las mismas condiciones que fueron constituidas.- DE LA REFORMA DEL PRESENTE REGLAMENTO.- CIENTO DIECISEIS: Iniciativa.- Los copropietarios que reúnan una proporción no inferior al veinte por ciento, determinado según el coeficiente de propiedad, podrán solicitar que se reforme el presente reglamento. La solicitud deberá contener: Uno) Una lista de los patrocinantes, con indicación de sus respectivos coeficientes de copropiedad; Dos) Una explicación general del propósito de la reforma; Tres) El texto de las adiciones, supresiones o enmiendas que se propone y una



explicación particular del sentido y alcance de cada modificación propuesta.- **CIENTO DIECISIETE**: Aviso.- La solicitud de reforma será entregada a la Administración Central. Esta notificará a cada copropietario de su existencia. Los interesados en conocer su texto para efectos de lo dispuesto en el artículo que sigue pedirán copias a la Administración, quien deberá proveerlas.- **CIENTO DIECIOCHO**: Presentación de otras solicitudes.- En el plazo de diez días corridos contados desde la notificación a que se refiere el artículo precedente, los copropietarios podrán presentar enmiendas, comentarios u observaciones a la solicitud presentada o nuevas solicitudes a la Administración Central, en los mismos términos dispuestos en los artículos anteriores.- **CIENTO DIECINUEVE**: Informe del Comité Técnico.- Expirado el plazo a que se refiere el artículo anterior, la Administración Central entregará copia de todas las solicitudes de reforma al Comité Técnico, el que deberá emitir un informe dentro de quinto día hábil de recibidas. El informe del Comité Técnico no contendrá observaciones sobre el mérito o demérito de las solicitudes, sino que se limitará a exponerlas ordenadamente, distinguiendo cada propuesta de reforma, estableciendo las concordancias entre ellas, señalando su alcance sobre el Reglamento, y determinando la relación de necesidad o de incompatibilidad entre ellas así como los vacíos que podría implicar su aprobación pura y simple.- **CIENTO VEINTE**: Citación.- Dentro de tercero día hábil de recibido el informe del Comité Técnico, la Administración Central citará a sesión extraordinaria de la Asamblea General de Copropietarios, la que no podrá tener lugar antes de diez ni después de treinta días corridos contados desde la convocatoria. La Convocatoria será notificada a cada propietario del Edificio, acompañando a la misma copia Integra del informe del Comité Técnico, así como de todas las solicitudes de reforma presentadas.- **CIENTO VEINTIUNO**: **Discusión y Aprobación**.- La sesión extraordinaria de reforma del presente Reglamento deberá ser efectuada ante la presencia de un Notario Público de la ciudad de Santiago, el que deberá expedir el certificado respectivo. El quorum de sesión a la Asamblea es el establecido en el Artículo Setenta y Dos del presente Reglamento. El quorum de aprobación de la reforma de estatutos será el equivalente al setenta y cinco por ciento de los derechos de copropiedad, determinados según los coeficientes de copropiedad

establecidos en la Tabla General de Porcentajes. La reforma de la Tabla General de Porcentajes del presente Reglamento que alteré los coeficientes de copropiedad generales o sectoriales, requerirá el acuerdo unánime de los copropietarios. Los miembros del Comité Técnico podrán asistir a la sesión con derecho a voz. Uno de ellos deberá en todo caso iniciar la discusión mediante una exposición sucinta del informe del Comité. Sus patrocinantes deberán en todo caso estar representados en la sesión, y su representante deberá dar razón de la solicitud frente a las interrogantes. Durante la discusión no se podrá presentar enmiendas a las propuestas de reforma. Cada propuesta de reforma, entendiéndose por tal cada supresión, adición o enmienda de disposiciones del presente Reglamento, será votada por separado, procediéndose en el orden previsto por el articulado del Reglamento. El rechazo de una propuesta importará el rechazo de las demás propuestas que la presuponen necesariamente, y la aprobación de una propuesta importará el rechazo de las demás propuestas incompatibles con ella. Por la sola aprobación de propuestas que según el informe del Comité Técnico implican vacíos, se entenderá autorizado el Comité Técnico para redactar aquellas disposiciones que sirvan de complemento indispensable a la reforma aprobada por la Asamblea.- **CIENTO VEINTIDÓS: Divulgación y Vigencia.**- El texto conteniendo la reforma aprobada por la Asamblea y el complemento indispensable, en su caso, será redactado por el Comité Técnico el día siguiente a aquel en que se hubiere puesto término a la sesión respectiva de la Asamblea General de Copropietarios, y entregado su original al Comité de Administración Central, la que procederá a divulgarlo mediante el envío de una copia a cada copropietario y un aviso destacado en las torres de oficinas y Hotel, conteniendo otra copia. El abogado miembro del Comité Técnico deberá reducir el acuerdo a escritura pública, inscribirlo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, dejando constancia de ello mediante anotación al margen de la inscripción originaria. El abogado antes aludido se entenderá de pleno derecho autorizado para reducir a escritura pública, solicitar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones respectivas. Una vez inscrita la escritura pública a que hubiere sido reducida el acta de la sesión respectiva se entenderán

vigente la reforma. La Administración Central notificará a todos los copropietarios este hecho, otorgándoles información precisa sobre las gestiones realizadas por el Comité Técnico. El Comité Técnico deberá en todo caso redactar un texto refundido del Reglamento en tres ejemplares. Un ejemplar será entregado a cada uno de los Comités Central y Sectorial. Cualquier interesado podrá solicitar a su cargo, copia del mismo al Comité Central.- **CIENTO VEINTITRÉS: Inadmisibilidad.**- Ninguna solicitud de reforma del presente Reglamento será admitida antes que hubieren transcurrido cuatro años desde la última sesión extraordinaria de reforma de la Asamblea General de Copropietarios, salvo que sea aprobada previamente por el Comité Central. La inadmisibilidad por este motivo será declarada por el Comité Técnico en su informe, el que se limitará a consignar esta observación.- **CIENTO VEINTICUATRO: Procedimiento Simplificado.**- El Comité Central de Administración podrá por unanimidad convocar a la Asamblea de Copropietarios a sesión extraordinaria de reforma del presente Reglamento, a verificarse al quinto día hábil a contar de la fecha de la convocatoria. La convocatoria será efectuada por intermedio del Comité de Administración Central, mediante notificación a cada copropietario, conteniendo copia íntegra del informe del Comité Técnico que recae sobre la propuesta de reforma. La propuesta deberá cumplir con lo exigido en el Artículo ciento dieciséis, y el informe, con lo dispuesto en el Artículo ciento diecinueve, en lo que fuere aplicable. La sesión será celebrada en presencia de un Notario Público de la ciudad de Santiago, el que deberá otorgar el certificado respectivo, y a ella podrán asistir con derecho a voz los miembros del Comité Técnico. Uno de ellos deberá en todo caso asistir e iniciar la discusión con la exposición suscita del informe del Comité. Iniciada la sesión, se abrirá el debate general, y se procederá luego a la discusión y votación cada propuesta de reforma en particular. No se admitirá la formulación de enmiendas o adiciones de clase alguna. El rechazo o aprobación de una propuesta importará el rechazo de las demás propuestas que, respectivamente, la presuponen necesariamente o son incompatibles con ella. Por la sola aprobación de propuestas que según el informe del Comité Técnico implican vacíos, se entenderá autorizado el Comité Técnico para redactar aquellas disposiciones que sirvan de complemento

indispensable a la reforma aprobada por la Asamblea.- **CIENTO VEINTICINCO:**
Resolución por el Comité General de **Administración.**- Las dificultades que puedan surgir en la aplicación del presente Reglamento de Copropiedad, su interpretación y/o los conflictos entre los copropietarios se resolverá por el Juez de Policía Local.-
Personerías.- La personería de don Miguel Calvo Aguirre para representar a la sociedad VIVIENDAS 2.000 LIMITADA, consta de escritura pública de fecha treinta de Diciembre de mil novecientos noventa y siete, otorgada ante el Notario de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola.- La personería de Felipe Amunátegui Stewart por **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AMUNATEGUI Y COMPAÑÍA LIMITADA,** consta de escritura pública de fecha dos de Noviembre de mil novecientos ochenta y nueve otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Iván Perry Pefaur.-La personería de don Miguel Calvo Aguirre por VIVIENDAS 2.000 LIMITADA, y de don Felipe Amunátegui Stewart por CONSTRUCTORA E, INMOBILIARIA AMUNATEGUI Y COMPAÑÍA LIMITADA, para representar a **INMOBILIARIA CALLE-CALLE LIMITADA,** consta de escritura pública de fecha doce de/Septiembre de mil novecientos noventa y seis otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Iván Perry Pefaur.- Todas las escrituras que no se insertan por ser registros públicos conocidos de las partes y del Notario que autoriza.- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.- PRIMERO**

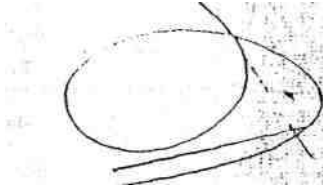
TRANSITORIO: La primera sesión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios del Edificio BOULEVARD KENNEDY se celebrará una vez que se haya enajenado el setenta y cinco por ciento del Edificio. En todo caso, se deberá celebrar una Asamblea al treinta de Junio del año dos mil.- Hasta entonces, el Comité Central de Administración estará integrado por: Uno) Alfonso Díaz Menanteaux; Dos) Pablo Guerrero Valenzuela; Tres) Carlos Labarca Rodríguez; Cuatro) José Ramón Ugarte Gurruchaga; y, Cinco) Sergio Tupper Benavente.- El Comité Sectorial de Copropietarios de la Torre Oriente estará formado por: Uno) Ricardo Jara Becerra; Dos) José Miguel Calvo Puig; y, Tres) Juan Enrique Vargas Martín.- El Comité Sectorial de Copropietarios de la Torre Poniente estará formado por: Uno) Raimundo Portales Zegers; Dos) Cristian Figueroa Fernández; y, Tres) Camilo Ramírez Fariña.-El Comité Sectorial de Copropietarios de la Torre Central estará formado por: Uno)

Pablo Guerrero Valenzuela; Dos) Sergio Tupper Benavente; y, Tres) Carlos Alberto Labarca Rodríguez. Los Comités señalados están facultados de pleno derecho para ejercer durante su periodo todas las atribuciones que el Reglamento confiere; en particular, el Comité Central de Administración se entenderá facultado para designar, por el mismo período antes mencionado, a los integrantes del Comité Técnico y Auditor así como para fijar su remuneración.- **SEGUNDO TRANSITORIO:** A los gastos comunes contribuirán los copropietarios de conformidad al avalúo fijado por el Servicio de Impuestos Internos a prorrata de sus respectivos coeficientes generales establecidos en la Tabla General de Porcentajes, fijado de acuerdo con las instrucciones de dicho Servicio, las que se entenderán modificadas de pleno derecho si el Servicio de Impuestos Internos modifica dichos valores.- Para estos efectos se protocoliza con esta fecha, y ante esta Notaría con el NUMERO NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO los siguientes documentos: **Uno)** Copia de la Declaración Jurada del Cálculo de Avalúo Fiscal de edificación terminada en cada unidad acogida a Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Formulario Dos mil ochocientos tres) ; **Dos)** Copia de talón de solicitud de antecedentes previos relativos al inmueble Boulevard Kennedy; **Tres)** Solicitud de asignación de Roles de Avalúo (Formulario Dos mil ochocientos noventa y dos); **Cuatro)** Cálculo Valor Unitario de Edificación; **Cinco)** Tabla Declaración de Cálculo Avalúo Fiscal de la edificación de cada unidad; **Seis)** Permiso Municipal de Edificación número quinientos treinta y dos, de fecha seis de Octubre de mil novecientos noventa y cinco de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, modificado por Resolución Sección seis Número veintiocho, de fecha once de Febrero de mil novecientos noventa y ocho, por Resolución Sección Sexta Número ciento cuarenta y cuatro, de fecha dieciocho de Junio de mil novecientos noventa y ocho y Resolución Sexta Número ciento veinticinco, de fecha dieciocho de Junio de mil novecientos noventa y nueve de la Dirección de Obras de esa Municipalidad. **TERCERO TRANSITORIO:** Sin perjuicio de lo establecido en los artículos permanentes del presente Reglamento y en consideración al hecho que existirán seis etapas de Recepción Municipal definitivas, y mientras no se haya producido la última de estas recepciones

parciales, regirán las siguientes normas para la distribución de gastos del Complejo: Cada sector recibido debe pagar la totalidad de los gastos asignados a dicho sector, originados en servicios que lo benefician. En cuanto a los Gastos Comunes que gravan a la totalidad del Complejo, tales como seguridad, agua potable, iluminación de sectores comunes no recibidos, limpieza, y sin que a anterior enumeración sea excluyente de cualquier otro gasto que. se origine a beneficio de la comunidad, dichos gastos se distribuirán a cada sector recibido en proporción al porcentaje del avalúo que le corresponde a cada sector, con respecto a la totalidad del complejo.- CUARTO TRANSITORIO: El Reglamento de Copropiedad que antecede al articulado transitorio del presente instrumento, podrá ser modificado dentro del plazo de ciento veinte días, siempre que antes del vencimiento del plazo señalado no se haya otorgado escritura pública de compraventa o de cualquier otro título traslativo de dominio, respecto de cualquier unidad vendible objeto del presente Reglamento y a las que hace referencia la Tabla General de Porcentajes protocolizada en la forma señalada en el artículo ocho del presente instrumento.- Dicho plazo de ciento veinte días se extinguirá de pleno derecho por la autorización notarial respecto de la primera escritura pública que sea traslativa de dominio respecto de cualquier inmueble que compone el Complejo materia del presente Reglamento.- Para proceder a la modificación del presente Reglamento, INMOBILIARIA CALLE CALLE LIMITADA, debidamente representada por quienes han comparecido a nombre de ella, confieren un Mandato Especial a los señores PABLO GUERRERO VALENZUELA, FELIPE AMUNATEGUI STEWART y RODRIGO ROMERO CABEZAS, para que actuando los tres conjuntamente, a nombre y en representación de INMOBILIARIA CALLE CALLE LIMITADA, otorguen la o las escrituras públicas modificatorias correspondientes, quedando, a modo meramente enunciativo y no taxativo, facultados para establecer todas aquellas modificaciones, alteraciones, adiciones y correcciones que acuerden o que sean necesarias al presente Reglamento, quedando los mandatarios expresamente habilitados para facultar al portador de la copia autorizada de la escritura pertinente para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes.- SE

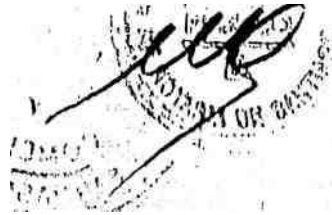
NOTARÍA
JOSÉ
MUSALEM S.

FACULTA AL PORTADOR de copia autorizada de fa presente escritura para requerir las inscripciones y anotaciones que fueren procedentes.- En comprobante y previa lectura firman los comparecientes.- Se da copia.- Doy fe.-



MIGUEL CALVO AGUIRRE

p.p. VIVIENDAS 2.000 LIMITADA.



fv>

FELIPE AMUNATEGUI STEWART

p.p. CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AMUNATEGUI Y COMPAÑÍA LIMITADA,

ambas en representación de
i p.p..INMOBILIARIA CALLE CALLE LIMITADA.

Amortizo CONFORME AT.

402, inc 4° C. O.

SANTJAGO;ir4.oct 199.



ANOTADA EN EL REPEFÍTOFIIO CON EL N° 60374
ACREDITADO EL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES
CEDA INSCRITA EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS

A Fs 38936 N° 31451

EL 6 DE OCTUBRE DE 1999

Drs: \$ 4.800 _____

SANTIAGO, 06 OCT. 1999



REVERSÓ INUTILIZADO CONFORME
ART.404 INC 3° OCT

'48 NOTARÍA JOSE MUSALEM SAFFIE
NOTARIO PUBLICO
SANTIAGO