

P1 y P2 gral

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 **REPERTORIO N° 867.-**

2 **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**

3 **EDIFICIO "REYES LAVALLE"**

4 En Santiago de Chile, a catorce de Marzo de mil
5 novecientos noventa y siete, ante mí, PATRICIO RABY BENAVENTE,
6 Abogado, Notario Público, Titular de la Quinta Notaría de
7 Santiago, con domicilio en calle Moneda número novecientos
8 veinte, oficina doscientos cinco, Santiago, comparecen: Don
9 **EUGENIO AMENABAR MATTE**, chileno, abogado, casado,
10 cédula nacional de identidad número seis millones seiscientos
11 catorce mil setecientos noventa y dos guión cuatro, y
12 don **PATRICIO VALENZUELA LARRAÑAGA**, chileno, casado, ingeniero
13 civil, cédula nacional de identidad número seis millones
14 trescientos cuarenta y cinco mil trescientos sesenta y ocho
15 guión uno, ambos en representación, según se acreditará, de
16 **INMOBILIARIA ISIDORA GOYENCHEA S.A.**, todos domiciliados para
17 estos efectos en calle General del Canto número doscientos
18 veintiuno, Providencia, Santiago; todos los comparecientes
19 mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las
20 cédulas citadas y exponen: **PRIMERO: INMOBILIARIA ISIDORA**
21 **GOYENCHEA S.A.** es dueña de las siguientes propiedades
22 ubicadas en la Comuna de Las Condes, Región Metropolitana: a)
23 Propiedad ubicada en calle Reyes Lavalle número tres mil
24 trescientos veintiocho, que corresponde al Sitio Número
25 Dieciséis, de la Manzana R del plano de Loteo de la Población
26 El Golf, y que deslinda: Norte, diecisiete metros cuarenta
27 centímetros, con parte del sitio número dieciocho; Sur, en
28 diecisiete metros cuarenta y cinco centímetros, con calle
29 Reyes Lavalle; Oriente, en treinta y seis metros ochenta
30 centímetros con parte del sitio número quince; Poniente, en

1 treinta y siete metros quince centímetros con sitio número
2 diecisiete.-(b) Propiedad ubicada en Avenida Isidora
3 Goyenechea número setecientos cuarenta y nueve, actual número
4 tres mil trescientos sesenta y cinco, que corresponde a los PARTO 2
5 Sitios números cuatro y cinco de la Manzana R del plano del
6 loteo del Sector Residencial El Golf, y que deslinda: Norte,
7 en treinta y cuatro coma noventa metros con Avenida Isidora
8 Goyenechea; Sur, en treinta y cuatro coma ochenta y cinco
9 metros con sitios trece y catorce; Oriente, en cuarenta y
10 cinco coma ochenta metros con sitio seis y Poniente, en
11 cuarenta y cinco coma noventa y cinco metros con sitio tres.-

12 c) Propiedad ubicada en calle Reyes Lavalle número seiscientos
13 seis, actual número tres mil trescientos cuarenta, que PARTO 1
14 corresponde al Sitio número quince de la Manzana R del Plano
15 de Loteo de la Población El Golf, y que deslinda: Norte, en
16 diecisiete metros cuarenta centímetros, con sitio tres; Sur,
17 en diecisiete metros cuarenta y cinco centímetros con calle
18 Reyes Lavalle; Oriente, en cuarenta y cuatro metros quinientos
19 sesenta milímetros con sitio catorce; Poniente, en igual
20 medida con sitios dieciséis y dieciocho. (d) Propiedad ubicada

21 en Avenida Isidora Goyenechea número tres mil trescientos
22 cuarenta y uno, que corresponde al Sitio Número Tres de la
23 Manzana R del Plano de loteo de la Población El Golf, y que
24 deslinda: Norte, en diecisiete metros cuarenta centímetros con
25 Avenida Isidora Goyenechea; Sur, en diecisiete metros cuarenta
26 centímetros con sitio quince; Oriente, en cuarenta y cinco
27 metros noventa y cinco centímetros con sitio cuatro; Poniente,
28 en cuarenta y seis metros cinco centímetros con sitio dos y
29 con parte del sitio dieciocho del mismo loteo. e) Propiedad
30 ubicada en calle Reyes Lavalle número tres mil trescientos

PATRICIO RABY BEHAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 sesenta y dos, que corresponde al Sitio Número Catorce de la
2 Manzana R del plano del loteo de la Población El Golf, y que
3 deslinda: Norte, en quince metros cuarenta y cinco
4 centímetros, con el lote número cuatro de la Manzana R, del
5 plano de la población El Golf, archivado en el Conservador de
6 Bienes Raíces de Santiago; Sur, en quince metros cuarenta y
7 cinco centímetros con calle Reyes Lavalle; Oriente, en
8 cuarenta y cuatro metros cuatro decímetros con la propiedad de
9 don Francisco Gomez Godoy; Poniente, en cuarenta y cuatro
10 metros sesenta centímetros con lote número quince del plano ya
11 citado. f) Propiedad ubicada en calle Reyes Lavalle Número
12 seiscientos treinta y dos, hoy Número tres mil trescientos
13 ochenta y ocho, que corresponde a parte del lote formado por
14 sitios números doce, trece y dos metros de frente por todo el
15 fondo del lote número catorce en la parte que se encuentra
16 continua al lote número trece, es decir, en su deslinde
17 Oriente, la que forma parte de la Manzana R del plano de la
18 Población El Golf, y que corresponde al lote B del plano
19 respectivo, y que deslinda: Norte, en dieciocho coma cuarenta
20 y cinco metros con los sitios números cuatro y cinco; Sur, en
21 igual dimensión con calle Reyes Lavalle; Oriente, en cuarenta
22 y tres metros con resto del lote número trece que forma parte
23 del actual lote A; y Poniente, en cuarenta y cuatro coma
24 cuatro metros con resto del sitio número catorce de propiedad
25 del señor Medardo Goytía. Por Resolución Sección Segunda
26 número setenta y seis de fecha diecinueve de Noviembre de mil
27 novecientos noventa, la Dirección de Obras de la Municipalidad
28 de Las Condes aprobó el plano número S guión cinco mil
29 setecientos cincuenta y cinco, archivado en el Conservador de
30 Bienes Raíces con el número treinta mil doscientos ochenta y

1 dos guión A con fecha veintitrés de Noviembre de mil
2 novecientos noventa, fusionando los sitios singularizados en
3 las letras b), c), d) y e) precedentes en el lote denominado
4 Tres A-UNO, con los siguientes deslindes particulares: Norte,
5 en cincuenta y dos metros treinta centímetros con Avenida
6 Isidora Goyenechea; Sur, en treinta y cuatro metros noventa
7 centímetros con calle Reyes Lavalle y en diecisiete metros
8 cuarenta y cinco centímetros con sitio número trece; Oriente,
9 en cuarenta y cuatro metros, cuatro centímetros con sitio
10 número trece y en cuarenta y cinco metros ochenta centímetros
11 con sitio número seis y Poniente, en noventa y un metros
12 treinta y cinco centímetros con sitios números dos, dieciocho
13 y dieciséis. Por último por Resolución Sección Segunda número
14 treinta de fecha cuatro de abril de mil novecientos noventa y
15 cuatro, la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de
16 Las Condes aprobó el plano número S guión seis mil trescientos
17 setenta y uno que se archivó en el Conservador de Bienes
18 Raíces con el número treinta y cuatro mil cuatrocientos
19 cuarenta y dos con fecha nueve de junio de mil novecientos
20 noventa y cuatro se fusionaron los sitios singularizados en
21 las letras (a) y (f) precedentes, con el Sitio Tres A-UNO este
22 último resultante de la fusión mencionada en el párrafo
23 anterior, dando origen a un nuevo sitio denominado Tres A-DOS
24 con los siguientes deslindes particulares: Norte, en cincuenta
25 y dos metros cuarenta y cinco centímetros con Avenida Isidora
26 Goyenechea, y en diecisiete metros treinta centímetros con
27 parte del sitio número dieciocho; Sur, en sesenta y ocho
28 metros ochenta y seis centímetros con calle Reyes Lavalle;
29 Oriente, en cuarenta y cinco metros ochenta centímetros con
30 sitio número seis y en cuarenta y tres metros sesenta

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 centímetros con sitio número doce; y Poniente, en treinta y
2 siete metros ochenta y cinco centímetros con sitio número dos,
3 en dieciséis metros noventa y cinco centímetros con sitio
4 número dieciocho y en treinta y siete metros treinta y dos
5 centímetros con sitio número diecisiete. Inmobiliaria Isidora
6 Goyenechea S.A. adquirió los inmuebles antes individualizados
7 de la siguiente manera: Los singularizados en las letras a),
8 b), c), d) y e) por compra a la sociedad Capitalización y
9 Rentas del Pacífico S.A., según consta de la escritura pública
10 de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y
11 tres, rectificada por escritura de fecha veintisiete de abril
12 de mil novecientos noventa y cuatro, ambas otorgadas ante el
13 Notario Público de Santiago don Patricio Raby Benavente, lo
14 que consta de la inscripción a fojas sesenta y dos mil
15 cuatrocientos trece número cuarenta y siete mil trescientos
16 diez del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes
17 Raíces de Santiago, correspondiente al año mil novecientos
18 noventa y tres; y a fojas cincuenta mil novecientos once
19 número treinta y cinco mil doscientos cincuenta del Registro
20 de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago
21 correspondiente al año mil novecientos noventa y cuatro. El
22 singularizado en la letra f) lo adquirió por compra a la
23 sociedad Inmobiliaria Los Ceibos Limitada, según consta de la
24 escritura pública de fecha tres de agosto de mil novecientos
25 noventa y tres, otorgada ante el Notario Público de Santiago
26 don Patricio Raby Benavente, lo que consta de la inscripción a
27 fojas cincuenta y seis mil novecientos cuatro número cuarenta
28 y tres mil trescientos sesenta y nueve del Registro de
29 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago,
30 correspondiente al año mil novecientos noventa y tres.

1 SEGUNDO: En el lote fusionado e individualizado en la cláusula
2 precedente como Sitio Tres A Dos, la Inmobiliaria está
3 construyendo un conjunto denominado Edificio Patio Isidora,
4 compuesto de dos edificios con sus bodegas y estacionamientos
5 y una galería de locales comerciales y/o oficinas todo lo cual
6 se está ejecutando en tres etapas distintas, según planos y
7 especificaciones técnicas confeccionados por los arquitectos
8 señores Gonzalo Mardones Viviani y Cristián Boza Díaz, y que
9 figuran protocolizados en la Notaría de don Patricio Raby
10 Benavente con fecha dos de diciembre de mil novecientos
11 noventa y cuatro bajo el número cinco mil novecientos noventa
12 y cuatro. El Permiso Municipal de Edificación signado con el
13 número trescientos setenta y seis fue conferido por la
14 Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes
15 con fecha veintiuno de junio de mil novecientos noventa y
16 cuatro, modificado por la Resolución SECC seis número
17 doscientos treinta y siete de la misma Dirección de Obras de
18 fecha once de octubre de mil novecientos noventa y cuatro. El
19 Edificio Patio Isidora, el inmueble descrito en las cláusulas
20 precedentes y documentos aludidos por dichas cláusulas y
21 cualquier mejora, instalación o construcción ubicado o a ser
22 ubicado dentro de los límites del inmueble descrito en las
23 cláusulas precedentes se denominarán en conjunto "Proyecto
24 Patio Isidora". La segunda de las tres etapas contempla un
25 edificio de diecinueve pisos, cuyo frente da a la calle
26 Isidora Goyenechea número tres mil trescientos sesenta y
27 cinco. TERCERO: Por el presente instrumento los comparecientes
28 en la representación en que concurren, vienen en dictar el
29 Reglamento de Copropiedad de la Fase o Etapa III del Proyecto
30 Patio Isidora, que corresponde a un edificio de diecinueve

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 pisos consistente en diecisiete mil setecientos ocho coma
2 sesenta y ocho metros cuadrados de superficie útil, con
3 oficinas desde el tercero hasta el decimonoveno piso y tres
4 (segundo, tercero y cuarto) niveles subterráneos con lugares
5 de estacionamiento y bodegas, cuyo frente da a la calle
6 Isidora Goyenechea número tres mil trescientos sesenta y
7 cinco, conformado por los siguientes Artículos: TITULO
8 PRIMERO: ARTICULO PRIMERO: El presente Reglamento de
9 Copropiedad rige las relaciones del régimen interno, derechos
10 y obligaciones recíprocos de los copropietarios del edificio
11 denominado "Reyes Lavalle" en adelante "El Edificio",
12 correspondiente a la Fase o Etapa III del Proyecto Patio
13 Isidora, edificio de diecinueve pisos consistente en
14 diecisiete mil novecientos ochenta y ocho coma cincuenta y
15 siete metros cuadrados de superficie útil, con oficinas desde
16 el tercero hasta el decimonoveno piso y tres (segundo, tercero
17 y cuarto) niveles subterráneos con lugares de estacionamiento
18 y bodegas, cuyo frente da a la calle Isidora Goyenechea número
19 tres mil trescientos sesenta y cinco, de esta ciudad. La
20 Inmobiliaria Isidora Goyenechea S.A. construye dicho Edificio
21 de acuerdo con los términos de la Ley seis mil setenta y uno,
22 las modificaciones y normas de la misma, en el lugar ubicado
23 en el sitio del Proyecto Patio Isidora (en adelante "el
24 Terreno"). ARTICULO SEGUNDO: Es obligatorio este reglamento
25 para toda persona natural o jurídica que sea dueña de
26 oficinas, estacionamientos o bodegas, que forman el Edificio
27 (en adelante los Copropietarios), para sus sucesores en el
28 dominio y para los ocupantes a cualquier título de los
29 referidos recintos. En el silencio del presente Reglamento se
30 aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley seis mil

PATIO
2

1 setenta y uno y en su reglamento. ARTICULO TERCERO: Las
2 obligaciones, normas y restricciones que impone el presente
3 Reglamento a los Copropietarios, son obligaciones extensivas,
4 sin que sea necesario trámite alguno para que rijan a las
5 demás personas a quienes el propietario haya concedido el uso
6 o goce de su bien raíz o a las personas que por cualquier
7 motivo las ocupen, sean arrendatarios, usuarios, dependientes
8 y demás. Sin embargo, el hecho de que estas obligaciones
9 pudieren recaer sobre terceros, no significa de modo alguno
10 que el Copropietario quede liberado de responsabilidad, ya que
11 ésta subsiste en todo caso.- ARTICULO CUARTO: Cada propietario
12 será dueño exclusivo de su oficina, estacionamiento o bodega y
13 comunero de los bienes que de acuerdo al presente Reglamento
14 se declaran comunes (definidos en adelante como "las Areas
15 Comunes del "Edificio" según lo establecido en el Apéndice uno
16 adjunto a este instrumento y como las "Areas Comunes del
17 Proyecto" según lo establecido en el Apéndice uno adjunto a
18 este mismo). El derecho de los Copropietarios sobre los bienes
19 comunes, en la proporción correspondiente, es inseparable del
20 dominio, uso y goce de la respectiva oficina, estacionamiento
21 o bodega de que son dueños y, por lo tanto, el propietario no
22 podrá enajenar, transigir, transmitir, arrendar, ceder, dar
23 en uso o gravar la oficina, estacionamiento o bodega,
24 independientemente de este derecho o viceversa, ni aún con el
25 consentimiento de los otros Copropietarios. ARTICULO QUINTO:
26 Cada propietario deberá hacer uso de su bien raíz en forma
27 ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá emplearlo en
28 actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni
29 ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los
30 demás Copropietarios, que comprometan la seguridad, belleza,

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 solidez y salubridad del Edificio o del Proyecto. Tampoco
2 podrá darlo en arrendamiento, uso o goce a personas de notoria
3 mala conducta. ARTICULO SEXTO: Queda terminantemente
4 prohibido, a menos que la Junta de Vigilancia del edificio
5 a que alude la cláusula trigésimo segunda de este Reglamento
6 lo autorice, destinar todo o parte del Proyecto, a otros usos
7 que no sean los de oficinas en el sector correspondiente y al
8 de locales comerciales y/o oficinas, estacionamientos y
9 bodegas, también en los sectores que correspondan a estos
10 últimos destinos. Queda especialmente prohibido, respecto a la
11 galería comercial y/o de oficinas y a los pisos primero y
12 segundo de las Torres que conforman el Proyecto Patio Isidora,
13 lo siguiente: Ninguna parte de la galería comercial y/o de
14 oficinas o de los pisos primero y segundo de las Torres que
15 conforman el Proyecto Patio Isidora serán en ningún momento
16 usadas para patinaje, salón de bingo u otros establecimientos
17 de juego; iglesia, funeraria, taberna, clubes nocturnos,
18 discotecas, clubes sociales, juegos de bolos, servicios de
19 masaje, la venta o exhibición de literatura pornográfica,
20 gimnasios, salones de pool o billar, galería de tiros,
21 entretenimientos electrónicos, casas de remates, piscinas,
22 casas de empeño, liquidadoras de ropa u otros productos por
23 cierre o mercancía dañada, feria, tienda de mascotas, hotel o
24 motel, cine, establecimientos educacionales o de capacitación,
25 supermercados, mercados, verdulerías, carnicerías, frutería y
26 cualquier combinación de los anteriores, lavaseco o
27 lavandería, reparadora de calzado o servicio de lustrado ni en
28 general para cualquier uso o actividad que cree o produzca
29 olores molestos, humos, polvo u otras emanaciones, ruidos o
30 sonidos molestos o peligro inusual. Ninguna parte de los dos

1 primeros pisos de las Torres del Proyecto Patio Isidora será
2 usada para actividades o en maneras contrarias o no
3 consistentes con una galería comercial u oficinas de primera
4 categoría. Será permitida la instalación de tiendas y
5 establecimientos (que no sean de las señaladas en el párrafo
6 anterior) siempre que reúnan los requisitos propios de tiendas
7 y establecimientos de primera categoría y su instalación sea
8 autorizada por escrito por la Junta de Vigilancia del Edificio
9 a que alude la cláusula trigésimo segunda de este Reglamento.
10 Para los efectos de lo previsto en la presente cláusula, se
11 considerarán como tiendas y establecimientos de primer nivel
12 aquellas como las que existan al primero de febrero de mil
13 novecientos noventa y cinco en el mall o centro comercial Alto
14 Las Condes, de la ciudad de Santiago. Las siguientes tiendas y
15 establecimientos, quedan sujetas además a los siguientes
16 requisitos: A) Bares y restaurantes de primera categoría. Los
17 ingresos de estos establecimientos por venta de bebida
18 alcohólicas en ningún caso excederán del cuarenta por ciento
19 de sus ventas netas. Los alimentos se deberán servir a la mesa
20 para ser consumidos en el local. No se permitirá sistemas de
21 auto servicio o entrega a domicilio. Estos establecimientos
22 deberán contar con los mecanismos necesarios para asegurar la
23 recolección diaria de basura y con sistemas de ventilación
24 especiales que impidan que los olores a comida se propaguen a
25 otras partes del Proyecto Patio Isidora. B) Oficinas de venta
26 y/o representación de fabricantes de vehículos o
27 embarcaciones. Queda expresamente prohibido efectuar servicios
28 de reparación o mantenimiento así como también, el exhibir más
29 de dos vehículos o embarcaciones las que en todo caso deberán
30 ser ingresadas y sacadas del Proyecto Patio Isidora fuera de

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 los horarios normales de oficina. C) Las tiendas de
2 antigedades deberán ser exclusivas y sólo podrán exhibir y
3 vender mercaderías de calidad. D) Salas de reunión o
4 conferencia cuyo número total no excederá de cuatro y cuya
5 capacidad máxima será de veinticinco personas cada una. No se
6 permitirá el funcionamiento permanente de institutos de
7 capacitación, preuniversitarios u otras instituciones
8 educacionales, de capacitación o semejantes. **ARTICULO SEPTIMO:**
9 Con excepción del letrero autorizado a Fluor Daniel Chile
10 Ingeniería y Construcción S.A. en la Fase o Etapa I del
11 proyecto, de los que se instalen en los dos primeros pisos, de
12 esa misma Etapa, queda estrictamente prohibida la instalación
13 y exhibición de letreros o anuncios de cualquier orden en los
14 muros exteriores o ventanas del Edificio. Queda prohibido
15 asimismo pintar o adherir cualquier clase de letreros o
16 anuncios en los cristales y superficie terminada de la
17 fachada. Tampoco podrán instalarse elementos salientes o
18 sobresalientes en cualquier parte del Edificio. Todos los
19 letreros en el primer y segundo piso de los locales de ambas
20 torres y de la galería comercial ("Letreros Comerciales")
21 serán instalados, mantenidos y retirados por el administrador
22 del edificio correspondiente, pero al exclusivo costo y gasto
23 del Copropietario del espacio aplicable. Todos los letreros
24 Comerciales serán consistentes con las normas establecidas
25 para el Proyecto con respecto a las dimensiones, color, tipo
26 de letras, material y construcción. Los letreros sólo podrán
27 exhibir el nombre del negocio instalado en el respectivo local
28 o establecimiento del Proyecto. El tamaño de los Letreros
29 Comerciales tendrá una altura de cincuenta centímetros por un
30 largo de trece coma tres metros y no sobresaldrán más allá de

1 la fachada del Edificio en más de diez centímetros. Se
2 montarán los Letreros Comerciales a los dos coma cinco metros
3 desde el nivel de la calle. En todo caso tales letreros no
4 podrán sobresalir de la losa del cielo y de la marquesina del
5 local comercial respectivo, no pudiendo producir molestia a
6 los peatones ni alterar la unidad y pureza de las líneas del
7 Edificio. También en el hall de acceso en el primer piso, los
8 Copropietarios podrán poner sus nombres en un Directorio,
9 previa aprobación por la Administración del Edificio. Queda
10 también estrictamente prohibido, a) tener depositadas, aunque
11 transitoriamente, materias húmedas o infectas, malolientes,
12 infecciosas, inflamables o explosivas; b) ejecutar actos que
13 perturben la tranquilidad de los demás Copropietarios y
14 ocupantes del Edificio, provocando ruidos y molestias que no
15 permitan un trabajo tranquilo en las demás oficinas; c)
16 Ejecutar actos que pueden comprometer la seguridad, solidez y
17 salubridad del Edificio; d) atentar en cualquier otra forma
18 contra la moralidad y tranquilidad de los Copropietarios y
19 otros ocupantes del Edificio; e) la colocación de lonas o
20 materiales plásticos que no hayan sido consultados en el
21 diseño original aprobado por la dirección de obras de la
22 Ilustre Municipalidad de Las Condes; f) la colocación de toda
23 clase de caños o artefactos de aireación, calefacción o
24 incineración; g) Introducir modificaciones o ampliaciones en
25 las instalaciones del Edificio, sean estas de agua,
26 electricidad, alcantarillado, climatización, seguridad, télex
27 y otras (salvo según se estipule en este Reglamento) o
28 efectuar cualquier reparación o cambio en la fachada del
29 Edificio y Areas Comunes del Edificio o del Proyecto sin
30 autorización expresa y escrita de la Administración del

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 Edificio; h) La colocación de bajadas de cables de antenas, de
2 radio y televisión u otras por las fachadas del Edificio.
3 ARTICULO OCTAVO: Cada propietario podrá hacer dentro de su
4 respectivo bien raíz y de las áreas asignadas como uso y goce
5 exclusivo, las modificaciones que estime conveniente, siempre
6 que estas no alteren de manera alguna la estructura misma del
7 inmueble, ni comprometan sus condiciones de estética y
8 seguridad y siempre que obtenga la aprobación de la Dirección
9 de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes. En caso
10 alguno podrá alterar, ni en la forma más leve, las vigas,
11 losas, muros, escaleras, ventanas y muros exteriores, ni abrir
12 ventanas o ventilaciones fuera de las existentes o ampliar o
13 ensanchar las mismas y ocupar con muebles y objetos los
14 pasillos, cubiertas exteriores, vestíbulos o escaleras del
15 Edificio. Cualquiera de las modificaciones introducidas por el
16 Copropietario no podrán afectar a las instalaciones de uso
17 común. Tampoco podrán afectar en manera alguna los muros
18 colindantes o espacios comunes del Edificio. ARTICULO NOVENO:
19 Los Copropietarios no podrán arrendar o conceder el uso o
20 goce, a cualquier título, de su respectiva oficina, local
21 comercial, estacionamiento o bodega de ninguna forma que
22 contravenga las obligaciones y prohibiciones establecidas en
23 el presente Reglamento. A igual régimen quedarán sujetos los
24 arrendatarios y/o subarrendatarios en caso de arriendo o
25 subarriendo. Los Copropietarios contraen la obligación de
26 establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento
27 que celebren, la obligación del arrendatario y/o
28 subarrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del
29 presente Reglamento que regirá para ellos con el mismo valor
30 obligatorio que para el Copropietario. ARTICULO DECIMO: La

1 infracción de los arrendatarios y/o subarrendatarios a
2 cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente
3 Reglamento, será causal suficiente de terminación del
4 arrendamiento y/o subarrendamiento, sin perjuicio de las
5 sanciones legales pertinentes y de las especiales que procedan
6 de acuerdo a la Ley número seis mil setenta y uno. Tales
7 infracciones serán calificadas por la Junta de Vigilancia del
8 Edificio. El Administrador previa autorización expresa y por
9 escrito de la Junta de Vigilancia, demandará la terminación
10 del arrendamiento en nombre y representación del dueño del
11 local, oficina, estacionamiento o bodega, para cuyo efecto, al
12 aceptar este Reglamento, se le confiere poder especial.

13 ARTICULO DECIMO PRIMERO: Los Copropietarios, arrendatarios,
14 subarrendatarios, ocupantes de las oficinas, estacionamientos
15 y bodegas y las personas que visiten el Edificio y el
16 Proyecto, ocuparán los ascensores bajo su responsabilidad, no
17 teniendo ni los Copropietarios ni la administración,
18 responsabilidad alguna en caso de accidentes. ARTICULO DECIMO
19 SEGUNDO: Todas las infracciones a las prohibiciones y
20 restricciones anteriormente señaladas, serán sancionadas de
21 acuerdo a la ley y especialmente de conformidad con la Ley
22 número seis mil setenta y uno. Las restricciones señaladas
23 regirán respecto del arrendatario y demás personas a quienes
24 el propietario concede uso y goce de su respectivo local,
25 oficina, estacionamiento o bodega. TITULO SEGUNDO. DE LOS
26 BIENES Y EXPENSAS COMUNES. ARTICULO DECIMO TERCERO: Son
27 considerados como bienes comunes los necesarios para la
28 existencia, seguridad y conservación del Edificio y los que
29 permiten a todos y cada uno de los Copropietarios el uso y
30 goce del bien raíz de su exclusivo dominio. En consecuencia, y

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO

MONEDA 920 - OF. 205

6992453 - 6992457

SANTIAGO



1 sin que la enumeración sea taxativa, tienen esta calidad: el
2 Terreno en que se encuentra construido el Edificio, sus
3 cimientos, los muros exteriores y sus revestimientos de
4 cristal (ventanas) y mármol, los muros y pilares soportantes
5 exteriores o interiores, la techumbre, sistema de seguridad
6 del Edificio, la sala de máquina y de ascensores, las puertas
7 de entrada, hall de acceso, halls de ascensores en cada piso,
8 con excepción de las terrazas de los pisos tercero y
9 décimotercero las cuales su uso y goce exclusivo pertenecerán
10 al propietario de dichos pisos, escaleras, terrazas,
11 ascensores, salas de medidores, instalación de calefacción y
12 aire acondicionado, extracción de aire, los shafts de
13 ventilación, medidores generales, compactador de basura,
14 estanques de agua, sala de bombas, muro cortina, grupo
15 electrógeno, oficina de administración, vías de
16 estacionamientos y bodegas, y rampas de acceso en el primer,
17 segundo, tercer y cuarto subterráneos del Edificio. Pertenecen
18 a cada uno de los Copropietarios en forma exclusiva, los
19 medidores de electricidad y demás instalaciones que se
20 encuentren instalados dentro de sus respectivas propiedades o
21 que sirvan exclusivamente para ellos. ARTICULO DECIMO CUARTO.
22 Los propietarios de oficinas, estacionamientos y bodegas son
23 dueños del sitio y de los bienes comunes del Edificio y del
24 Proyecto (definido en la cláusula segunda) en la proporción de
25 las superficies útiles que le correspondan a sus respectivas
26 oficinas, locales, estacionamientos y bodegas, todo en
27 conformidad a lo singularizado en el Cuadro General de
28 Superficie, que para todos los efectos se entiende formar
29 parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad y que
30 como anexo número uno se protocoliza al final de los Registros

1 de Marzo bajo el número ochocientos sesenta y siete proporción
2 que deberá a su vez considerarse y aplicarse para las
3 votaciones legales y reglamentarias. ARTICULO DECIMO QUINTO:
4 Los Copropietarios concurrirán a los gastos y expensas comunes
5 del Edificio, en la proporción y de acuerdo a las normas que
6 se determinarán dentro de los seis meses siguientes a la fecha
7 en que el Edificio haya sido terminado. Para determinar la
8 proporción que les corresponda en los gastos y expensas
9 comunes del Edificio a los estacionamientos y bodegas, se
10 tomara en consideración el avalúo fiscal de cada uno de ellos.
11 En el intentanto, mientras se tramita la división de roles, se
12 establece transitoriamente un factor de ajuste en que se
13 multiplicará la superficie de estacionamientos y bodegas por
14 cero.treinta y cinco. Los Gastos y costos comunes del Edificio
15 que deberán pagar los Copropietarios (sujeto a la división de
16 gastos establecida en la Cláusula veintinueve de este
17 instrumento) consisten en: Uno) Mantención, reparación y
18 reposición del servicio de ascensores y todos sus elementos,
19 accesorios y sala de máquinas. Dos) Mantención, reparación y
20 reposición de los servicios centrales de aire acondicionado,
21 gastos de energía y combustibles para estos mismos
22 servicios. Tres) Los costos de energía para los equipos
23 mecánicos y alumbrado del Edificio en los espacios
24 comunes del mismo. Cuatro) Remuneración del Administrador
25 del Edificio que se contrate y gastos administrativos en
26 que éste incurra. Cinco) Gastos de remuneración y otros
27 que se deriven de la contratación de un conserje del
28 Edificio. Seis) Limpieza, reparación y mantención de
29 pisos, muros, cielos en los accesos al Edificio, de
30 escaleras, vías de circulación y espacios comunes. Siete)



1 Gastos de mantención de un servicio de vigilancia. Ocho)
2 Gastos de Mantención, reparación y operación de los sistemas
3 de seguridad del Edificio y los elementos y accesorios que los
4 complementen. Nueve) Los gastos de mantención, reparación y
5 operación del servicio compactador de basura del Edificio y
6 los elementos y accesorios que lo complementen. Diez) Consumo
7 de agua potable del Edificio y gastos de mantención de la red
8 de cañerías, bombas y equipos. Once) Gastos de mantención y
9 limpieza exterior del muro cortina, cristales exteriores,
10 revestimientos de mármol del Edificio, y terrazas incluyendo
11 la mantención y reparación del carro de limpieza. Doce)
12 Mantención de la red de agua, extinguidores y elementos y
13 equipos de seguridad contra incendio. Trece) Contribuciones
14 municipales (excluyendo, sin embargo, impuestos imputables a
15 las mejoras de Copropietarios/ocupantes que sean superiores a
16 las normas de Edificio, los cuales serán reembolsados por el
17 Copropietario del espacio en que se efectúen dichas mejoras) y
18 costos del servicio de aseo municipal. Catorce) Contratación
19 de seguros contra incendio, rotura de cristales exteriores y
20 responsabilidad civil. Quince) Otros que acuerde la Asamblea
21 de Copropietarios. ARTICULO DECIMO SEXTO: Los Copropietarios,
22 por convenio particular, podrán hacer recaer la obligación de
23 pagar los gastos y expensas comunes sobre terceras personas,
24 pero esto no los libera de la obligación de pagar dichos
25 gastos, cuando el Administrador lo exigiere, sin perjuicio de
26 sus derechos en contra de dichos terceros. En este caso, el
27 copropietario dará a conocer el nombre de la persona que
28 deberá pagar los gastos comunes, por medio de una carta que
29 dirigirá al Administrador. ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Todo
30 copropietario queda obligado a comunicar al Administrador del

1 Edificio cualquier transferencia de dominio que realizare,
2 indicando el nombre, apellido, domicilio del nuevo adquirente,
3 bajo apercibimiento de que, si no lo hiziere, será
4 solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que
5 correspondan al bien raíz que hubiere transferido. Al dar esta
6 comunicación el Copropietario anterior deberá exigir, como
7 comprobante de cumplimiento de esta obligación, un recibo del
8 Administrador del Edificio. Para los efectos de que el
9 Administrador del Edificio tenga conocimiento de las
10 transferencias de dominio que se realizaren en el Edificio,
11 tendrá la facultad de no permitir la ocupación del local,
12 oficina, estacionamiento o bodega por una nueva persona,
13 mientras no se acredite documentalmente por el interesado, que
14 cuenta con la autorización del actual Copropietario para dicha
15 ocupación, Copropietario que aparezca como tal en el Registro
16 de Copropietarios que llevará la Administración. ARTICULO
17 DECIMO OCTAVO: Las obligaciones del Copropietario por expensas
18 comunes siguen siempre al dominio del bien raíz, aún respecto
19 de expensas comunes devengadas antes de su adquisición (con
20 excepción de la situación de los primeros adquirentes respecto
21 a los gastos comunes devengados con anterioridad a la
22 transferencia del título respectivo), y el crédito correlativo
23 gozará de un privilegio de cuarta categoría, que preferirá
24 cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo
25 dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil. ARTICULO
26 DECIMO NOVENO: Los Copropietarios y ocupantes de su bien raíz
27 podrán servirse de los bienes comunes solo de acuerdo a su
28 destino natural, quedando prohibida toda utilización
29 particular de ellos y sin perjuicio del derecho de los otros
30 Copropietarios u ocupantes. ARTICULO VIGESIMO: Será de cargo

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO

MONEDA 920 - OF. 205

6992453 - 6992457

SANTIAGO



1 exclusivo de cada Copropietario la mantención y reparación de
2 su bien raíz, así como sus instalaciones, puertas,
3 cerrajerías, elementos de seguridad contra incendio y demás
4 bienes de su exclusivo dominio. En cuanto a las instalaciones
5 de agua, luz y alcantarillado, serán de su cargo las
6 reparaciones y mantención de lo que quede dentro de su bien
7 raíz hasta los empalmes de entrada y salida del mismo. Los
8 dueños o arrendatarios de oficinas, deberán mantener los
9 toilettes y baños en buenas condiciones de funcionamiento de
10 manera que no puedan producirse escapes, pérdidas o WC
11 filtraciones que puedan dañar al Edificio o a los otros
12 Copropietarios. Si no se corrigieren oportunamente estas
13 fallas, el Administrador tendrá derecho a revisarlas y
14 hacerlas reparar con cargo al respectivo Copropietario.
15 **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:** Los muros divisorios se entenderán
16 que sólo son medianeros para el sólo efecto de concurrir a su
17 conservación y reparación por partes iguales, entre los
18 respectivos vecinos. **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:** El hecho de
19 que un local, oficina, estacionamiento o bodega permanezca
20 desocupado, no exime al Copropietario correspondiente de la
21 obligación de concurrir a los gastos comunes y expensas. **TITULO**
22 **TERCERO. ADMINISTRACION DE EDIFICIO. ARTICULO VIGESIMO**
23 **TERCERO:** El inmueble será administrado por Administraciones
24 Las Bellotas Ltda. o por la persona que la Junta de Vigilancia
25 designe, hasta seis meses después de la Recepción Final del
26 Edificio por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad
27 de Las Condes. Expirado este plazo, la administración será
28 encargada a la persona natural o jurídica, sea Copropietario o
29 extraño, que designe la Asamblea de Copropietarios, la que
30 será convocada oportunamente para este efecto. El

1 Administrador durará un año en el ejercicio de sus funciones y
2 podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de su
3 período no se le hubiere designado reemplazante, su mandato se
4 entenderá prorrogado por un nuevo período y así sucesivamente.
5 La remoción del Administrador deberá ser también acordada por
6 la Asamblea de Copropietarios. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO.**
7 Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los
8 bienes y servicios comunes y la ejecución de todos los actos
9 necesarios para la conservación de estos bienes y del Edificio
10 mismo, como también la ejecución de aquellos actos que son
11 corrientes en toda Administración. Tendrá también la
12 obligación de ejecutar los acuerdos que se tomen en la
13 Asamblea por los Copropietarios y velará por el cumplimiento
14 de las disposiciones legales y reglamentarias, especialmente
15 las contenidas en la ley número seis mil setenta y uno y el
16 presente Reglamento, y representará activa y pasivamente a los
17 Copropietarios en las causas concernientes a la administración
18 de Edificio, con todas las facultades contempladas en el
19 Artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, sea que se
20 promuevan por algún Copropietario o por terceros. En el
21 desempeño de este cargo, podrá desistirse en primera instancia
22 de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver
23 posiciones, renunciar los recursos o los términos legales,
24 transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de
25 arbitradores, aprobar convenios y percibir. Corresponderá
26 especialmente al Administrador el cobro y la recaudación de
27 las sumas que a cada uno de los Copropietarios se le asigne
28 por gastos comunes y la determinación de la contribución que a
29 ellos corresponda de acuerdo al presente Reglamento. El
30 Administrador determinará la forma de funcionamiento de los

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 servicios del Edificio y el horario de entrada y salida del
2 Edificio. ARTICULO VIGESIMO QUINTO: Es obligación primordial
3 del Administrador mantener el Edificio en óptimas condiciones
4 de cuidado, presentación, aseo, limpieza exterior e interior y
5 especialmente lograr el funcionamiento completo y eficiente de
6 todos sus servicios e instalaciones. Consecuencialmente, será
7 obligación de los Copropietarios cubrir oportunamente todos
8 los gastos que estos requieran. En general, tendrá las
9 facultades y obligaciones que se contemplan en el artículo
10 cincuenta y siete de la Ley número seis mil setenta y uno.
11 ARTICULO VIGESIMO SEXTO. Todo lo concérniente a la
12 Administración del Edificio será resuelto por los
13 Copropietarios, reunidos en Asamblea. Para ello se procederá
14 en la forma siguiente: a) El Administrador convocará a reunión
15 cada vez que lo estime necesario o conveniente y cuando así lo
16 exija el presente Reglamento. También deberá hacerlo cuando lo
17 soliciten Copropietarios que representen a lo menos el veinte
18 por ciento del total de cuotas porcentuales aludido en el
19 artículo décimo cuarto del presente Reglamento. b) El
20 Administrador citará por medio de cartas certificadas a cada
21 Copropietario, al domicilio que estos hayan registrado en la
22 Administración. La citación ser remitirá con seis días de
23 anticipación a lo menos, pero no será necesario cuando la
24 reunión haya sido acordada por la unanimidad de los
25 Copropietarios para un día y hora determinada. c) Las
26 reuniones de la Asamblea se llevarán a efecto en un local del
27 mismo Edificio o en el sitio que indique el Administrador y
28 será presidida por aquel de los Copropietarios asistentes que
29 tenga la mayor cuota en los bienes comunes. Si este
30 copropietario es una persona jurídica, las sesiones serán

1 presididas por su Gerente, Representante legal, o por aquella
2 persona a la que le hubiera otorgado mandato suficiente para
3 asistir a la asamblea con derecho a voz y voto. Si concurren
4 dos o más Copropietarios con iguales derechos, se procederá a
5 sortear el nombre del que deberá presidir. d) Para reunirse
6 validamente, será necesaria la presencia de Copropietarios que
7 representen a lo menos la mayoría de los derechos en el
8 Edificio, sea personalmente o representados por otros
9 Copropietarios, quienes deberán presentar un poder escrito
10 bajo la firma del mandante, estimándose los derechos en
11 conformidad con el artículo décimo cuarto de este instrumento.
12 Sin embargo, (i) todo acuerdo que signifique la imposición de
13 gravámenes extraordinarios, que tenga por objeto la
14 construcción de mejoras voluptuarias o que conduzcan a una
15 sensible alteración de los bienes comunes, o (ii) para
16 modificar este Reglamento de Copropiedad en cualquier aspecto,
17 requerirá el voto conforme del ochenta por ciento de los
18 derechos de los Copropietarios. e) Los acuerdos que se adopten
19 por la mayoría de una Asamblea celebrada conforme a las letras
20 precedentes, son obligatorias aún para aquellos Copropietarios
21 que, por cualquier motivo, no hubieren asistido a la reunión.
22 f) Cada copropietario tendrá tantos votos como unidades le
23 correspondan a su bien raíz, de acuerdo con la proporción en
24 el dominio del inmueble, que señala el Artículo Décimo Cuarto
25 de este Reglamento. **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO:** En caso de duda
26 sobre la interpretación de las disposiciones contenidas en el
27 Artículo anterior, se estará a lo que resuelva la Junta de
28 Vigilancia. **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:** El Administrador
29 procederá a protocolizar una copia del Acta en que la Asamblea
30 establezca las expensas que cada Copropietario deberá pagar

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 mensualmente para contribuir a los gastos comunes. Los recibos
2 insolutos expedidos por el Administrador en conformidad a
3 dicha Acta, tendrá el mérito ejecutivo para los efectos del
4 cobro judicial. **ARTICULO VIGESIMO NOVENO:** Cada oficina está
5 dotada de su correspondiente medidor de energía eléctrica y
6 será obligación de cada uno de los Copropietarios cancelar
7 directamente estos consumos a la Empresa respectiva. Respecto
8 del alumbrado del hall, energía para ascensores, cajas
9 escaleras, energía en salas de equipos de aire acondicionado,
10 salas de máquinas de ascensores, salas de bomba, oficinas y
11 baños del personal, vías de acceso internas, le corresponderá
12 a todos los Copropietarios del Edificio, quienes se repartirán
13 tales gastos en la proporción indicada en este Reglamento. Sin
14 perjuicio de lo anterior, el Edificio está diseñado para
15 acomodar los usos de oficina en pisos tercero a decimonoveno.
16 Por consiguiente, el costo operativo de los sistemas
17 (mecánicos, eléctricos y HVAC) se asignarán en una base
18 proporcional dentro del área servida por tal sistema. **ARTICULO**
19 **TRIGESIMO:** El pago de la cuota por gastos comunes deberá ser
20 hecho por mensualidades anticipadas, dentro de los diez
21 primeros días del mes y en la proporción correspondiente, de
22 acuerdo a lo señalado en este Reglamento. El Acta de la
23 Asamblea en que se aprueban los gastos comunes, autorizada por
24 el Administrador, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los
25 mismos. En tanto no se haya celebrado la primera Asamblea, la
26 simple declaración del Administrador con la indicación de los
27 gastos, tendrá la misma fuerza. Desde la ocupación o entrega
28 de la respectiva oficina, estacionamiento o bodega y hasta que
29 no se haya celebrado la subdivisión de roles para el efecto de
30 las contribuciones de bienes raíces, y mientras siga pagando

1 en los actuales roles, solamente aquella porción del rol
2 actual que pertenece a la parte terminada del Proyecto Patio
3 Isidora corresponderá a expensas comunes y su valor será
4 prorrateado de acuerdo al Artículo quince de este Reglamento.
5 La inmobiliaria Isidora Goyenechea S.A., no está obligada a
6 extender la correspondiente escritura de compraventa en tanto
7 cada Copropietario no haya completado la garantía de que se
8 habla más adelante y esté al día en el pago de los gastos
9 comunes, quedando nulo cualquier otro compromiso adquirido en
10 este sentido por dicha Sociedad. ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:
11 Dentro de los sesenta días siguientes al cierre de cada año
12 calendario, el Administrador rendirá cuenta anual de su
13 administración, y convocará a Asamblea de Copropietarios para
14 los efectos de la aprobación de su cuenta. En esa misma
15 Asamblea presentará el cálculo aproximado de las expensas
16 comunes del Edificio a ser cubiertas el siguiente período
17 anual. ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: La Asamblea de
18 Copropietarios designará una Junta de Vigilancia compuesta a
19 lo menos de tres personas designadas por los Copropietarios,
20 para que funcione según la voluntad de la Asamblea de
21 Copropietarios y que tendrá la representación de la Asamblea
22 con todas las facultades y durará en sus funciones mientras la
23 Asamblea no disponga la renovación total o parcial de sus
24 miembros. La facultad de dictar normas sobre la
25 administración, corresponderá a la Asamblea de Copropietarios,
26 la que podrá delegarla en la Junta de Vigilancia. ARTICULO
27 TRIGESIMO TERCERO. Cada Copropietario deberá mantener
28 depositada en la oficina de la Administración del Edificio una
29 suma de dinero equivalente a cero coma cero seis mil
30 doscientas cincuenta y dos Unidades de Fomento por metro

0,06252 VFX 115.937,32 mtz.

Total = 996 VF.

#13.494.804

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 cuadrado útil de que respectivamente sea dueño, todo ello de
2 conformidad al cuadro de superficies indicado en el artículo
3 décimo cuarto del presente Reglamento. Inicialmente, este
4 depósito deberá efectuarse por el respectivo Copropietario
5 conjuntamente con la entrega material del inmueble por la
6 sociedad Inmobiliaria Isidora Goyenechea S.A. En caso de que
7 por cualquier motivo dejare de publicarse por el Banco Central
8 de Chile el indicado índice de reajustabilidad o se alteraren
9 las bases conforme a las cuales se calcula la variación
10 periódica de la Unidad de Fomento, las cantidades que deberán
11 ser depositadas por cada Copropietario se reajustarán en lo
12 sucesivo de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor
13 determinado por la dirección de Estadísticas o el organismo
14 que lo reemplace. Este depósito servirá para garantizar las
15 obligaciones que a cada uno de los Copropietarios le impone el
16 presente Reglamento en cuanto a la concurrencia de gastos
17 comunes y servicios especiales y podrá ser empleado por el
18 Administrador para cubrir los gastos que no sean satisfechos
19 por los Copropietarios, sin perjuicio de la obligación de
20 estos últimos de reintegrar las sumas de inmediato a fin de
21 que las cantidades que representen los depósitos de garantía,
22 se encuentren siempre a disposición de la administración del
23 Edificio. El Administrador tiene la obligación de exigir que
24 se complete la garantía cuando se haya visto obligado a hacer
25 uso de ella en todo o en parte o cuando por cualquier causa
26 represente una suma inferior al equivalente en dinero a
27 novecientas noventa y tres coma cincuenta y dos Unidades de
28 Fomento. En casos graves y urgentes el Administrador podrá
29 hacer uso de estos fondos para cubrir gastos y expensas
30 comunes. Habiéndose hecho uso por el Administrador de esta

1 garantía, el Copropietario repondrá o completará dentro de los
2 cinco días siguientes a aquel en que sea requerido por escrito
3 por el Administrador, dicha garantía en su caso. Vencido dicho
4 término, sin que el Copropietario haya efectuado el pago, se
5 devengará la tasa de interés máximo convencional permitido
6 estipular para operaciones no reajustables, desde la fecha del
7 atraso y hasta su pago efectivo, sin perjuicio de las acciones
8 que para este caso establece la ley seis mil setenta y uno.
9 Para todos los efectos legales, el depósito de garantía será
10 considerado como gasto y expensa común y por lo tanto para su
11 cobro, los recibos insolutos expedidos por el Administrador
12 tendrán mérito ejecutivo. Al realizarse una transferencia, el
13 nuevo Copropietario deberá depositar en la administración, la
14 misma suma de garantía a que estaba obligado el Copropietario
15 anterior. En tanto no se deposite el nuevo depósito de
16 garantía, el Administrador queda desde luego facultado para
17 retener el depósito que deba reembolsar al antiguo
18 Copropietario, quien además para recibir este reembolso deberá
19 entregar a la administración una copia de la escritura de
20 compraventa o del contrato que haya servido para transferir el
21 dominio del inmueble, con todos los datos y antecedentes
22 correspondientes que sirvan para individualizar el nuevo
23 Copropietario. **ARTICULO TRIGESIMO CUARTO:** Queda establecido
24 que los gastos y expensas comunes deberán ser pagados por los
25 Copropietarios o por quien corresponda, a contar desde la
26 fecha en que estuvieren en posesión material de las
27 respectivas oficinas, locales, estacionamientos o bodegas, aún
28 cuando las Escrituras de Compraventa se otorguen con
29 posterioridad. **TITULO CUARTO.- ARTICULO TRIGESIMO QUINTO:** EL
30 servicio de aire acondicionado contará con medidores



1 independientes para cada Copropietario (con un máximo de ocho
2 medidores por cada piso), de manera que cada Copropietario
3 sólo pagará el costo del aire acondicionado que efectivamente
4 haya utilizado. Los medidores del aire acondicionado serán
5 controlados mensualmente, entregándose la respectiva cuenta
6 con esta misma periodicidad. ARTICULO TRIGESIMO SEXTO: Los
7 Copropietarios o arrendatarios de la totalidad de un piso,
8 estarán facultados para usar y gozar en forma exclusiva de los
9 espacios comunes existentes entre los ascensores y los accesos
10 a la oficinas propiamente tales. Dicho uso en ningún caso
11 podrá entorpecer o entorpecer la circulación y el uso de las
12 escaleras del Edificio, las que deberán en todo momento tener
13 libre y expeditos sus accesos. Estará prohibido a los
14 Copropietarios, efectuar construcciones de cualquier clase en
15 tales espacios comunes, y sin perjuicio de dar cumplimiento
16 cabal a las normas y ordenanzas de construcción vigentes, la
17 Junta de Vigilancia del Edificio velará por el cumplimiento de
18 esta norma. ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO: Los ocupantes del
19 Edificio estarán autorizados para instalar antenas de
20 comunicaciones, las que cumplirán con las normas legales,
21 municipales, de aeronáutica, de telecomunicaciones, y demás
22 reglamentaciones vigentes, las que podrán ser instaladas en la
23 terrazza superior del Edificio. La ocupación del espacio físico
24 en el cual se coloquen las respectivas antenas, no tendrá
25 costo para sus ocupantes. El lugar de las instalaciones y las
26 dimensiones de las respectivas antenas, deberán ser
27 previamente autorizados por la Administración del Edificio.
28 ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO: En el presente acto se constituye
29 en favor del Edificio conformado por todos y cada uno de los
30 inmuebles y espacios comunes que lo constituyen, servidumbre

A/c

Esp. común
por piso

C

C

1 gratuita y perpetua de tránsito, que grava a los pisos
2 tercero; undécimo; décimo tercero; décimo quinto; décimo sexto
3 y décimo octavo del mismo Edificio, con el objeto de que
4 permita al personal dependiente de la Administración del
5 Edificio o aquél que sea contratado por la Administración o
6 por la comunidad, tener acceso a través de los inmuebles
7 gravados y de sus correspondientes ventanas, a los espacios
8 comunes constituidos por las terrazas que acceden a dichos
9 inmuebles, con el único objeto de efectuar la limpieza de la
10 fachada exterior del Edificio y la reparación, mantención y
11 limpieza de las mencionadas terrazas o techumbres. Asimismo,
12 se constituye servidumbre gratuita y perpetua de tránsito que
13 grava al piso veinte con el objeto de que permita la
14 evacuación de las personas a través de él. La Administración,
15 con cargo a los gastos y expensas comunes, estará obligada a
16 contratar un seguro en favor de los Copropietarios de los
17 bienes raíces sirvientes o gravados con esta servidumbre, que
18 cubra los riesgos de daño o incendio que se ocasionen con el
19 ejercicio de esta misma servidumbre. **ARTICULO TRIGESIMO**
20 **NOVENO:** Este Reglamento de copropiedad dice relación
21 específica con la propiedad, administración, operación y
22 mantención de aquel determinado edificio de diecinueve pisos,
23 de Isidora Goyenechea, que corresponde a la Fase o Etapa III
24 del Proyecto Patio Isidora. Todas las partes reconocen y
25 entienden que el Proyecto Patio Isidora incluirá una Fase o
26 Etapa II que consiste en una galería comercial y/o de oficinas
27 de dos pisos, estacionamientos subterráneos e instalaciones de
28 bodega, asociados con locales comerciales en el primero y
29 segundo pisos y los estacionamientos subterráneos e
30 instalaciones de bodega asociados y una Fase o Etapa I que

PATRICIO RABY BENAVENTE

NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 consiste en una torre de oficinas con locales comerciales en
2 el primer y segundo piso y los estacionamientos subterráneos e
3 instalaciones de bodegas asociados. Cada Fase o Etapa del
4 Proyecto Patio Isidora se regirá por reglamentos de
5 copropiedad separados. Los reglamentos que rijen la Fase o
6 Etapa I y rijan la Fase o Etapa II serán idénticos a este
7 documento en los capítulos relativos a usos permitidos,
8 aspectos arquitectónicos y estéticos, la administración,
9 operación, reparación, mantención y decoración, sólo que:
10 Uno.- Fluor Daniel Chile Ingeniería y Construcción S.A. no
11 tendrá derecho a instalar y mantener un letrero en los
12 edificios construidos en las Fases o Etapas II y III. Dos.-
13 Sin la aprobación de la Junta de Copropietarios de la Fase o
14 Etapa I no se modificarán los reglamentos de las Fases o
15 Etapas II y III del Proyecto Patio Isidora en los capítulos
16 referidos a los usos permitidos, aspectos arquitectónicos y
17 estéticos, la administración, operación, reparación,
18 mantención y decoración del Proyecto. En lo demás, el
19 reglamento de la Fase o Etapa II será idéntico al presente
20 reglamento en su espíritu, alcance y efectos. Al término del
21 Proyecto, cada Fase o Etapa del mismo asignará su cuota
22 proporcional de gastos relacionados con la administración,
23 operación, dominio y mantención de las Areas Comunes del
24 Proyecto descritas en el Apéndice uno adjunto a este
25 instrumento. La cuota asignada a cada Fase o Etapa se basará
26 en una fracción cuyo numerador es la superficie útil contenida
27 en dicha Fase o Etapa y cuyo denominador es la superficie útil
28 del Proyecto. Antes del término del Proyecto, todas las partes
29 no terminadas del mismo permanecerán de responsabilidad de la
30 Inmobiliaria Isidora Goyenechea S.A. y ninguno de los costos

1 de desarrollo o inactividad (incluyendo impuestos) respecto a
2 dichas partes no terminadas, se distribuirán a las Areas
3 Comunes del Proyecto. ARTICULO CUADRAGESIMO: En el evento de
4 que el Administrador no cumpla con cualquiera de sus funciones
5 bajo este instrumento, cualquier Copropietario que posea no
6 menos que el sesenta por ciento del espacio total dentro del
7 Edificio, podrá cumplir con las obligaciones en representación
8 del Administrador, después de dar aviso con una anticipación
9 de cinco días para tal efecto. Además podrá descontar el costo
10 respectivo del próximo pago de gastos del Area Común por
11 vencer. En el evento de una emergencia que amenace la vida o
12 propiedad, dicho Copropietario podrá, sin el aviso previo,
13 cumplir en representación del Administrador aquellos actos que
14 estime necesario a fin de impedir los daños corporales o a la
15 propiedad y luego descontar dichos costos según lo estipulado
16 arriba. ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO: Los Gastos Comunes
17 mensuales deberán cancelarse dentro de los diez primeros días
18 de cada mes en las oficinas del Administrador. Los Gastos
19 Comunes que no sean pagados dentro del plazo estipulado
20 precedentemente, serán recargados en un diez por ciento y
21 devengarán el máximo de interés convencional permitido
22 estipular para operaciones de crédito de dinero no reajutable
23 todo ello a contar desde la fecha del atraso, y hasta su pago
24 efectivo a la administración. ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: A
25 partir de esta fecha se designa como Administrador del
26 Edificio a Administraciones Las Bellotas Limitada. El
27 respectivo contrato será suscrito en instrumento separado. El
28 Administrador designado permanecerá en dichas funciones hasta
29 la celebración de la primera Asamblea de Copropietarios, la
30 que podrá designarlo nuevamente por un período ordinario. Se

PATRICIO RABY BENAVENTE
NOTARIO PUBLICO
MONEDA 920 - OF. 205
6992453 - 6992457
SANTIAGO



1 celebrará la primera Junta de Copropietarios dentro de los
2 noventa días siguientes a la fecha en que la mayoría de los
3 propietarios que conformen más de un sesenta por ciento del
4 total del Edificio ocupen sus propiedades. ARTICULO SEGUNDO
5 TRANSITORIO: La Primera Junta de Vigilancia, estará compuesta
6 por los señores Francisco Pinochet M., Raúl Alamos L. y
7 Patricio Valenzuela L. Estos miembros permanecerán en su cargo
8 hasta la primera Asamblea de Copropietarios, la que procederá
9 a elegir a sus miembros en forma definitiva. Se faculta al
10 portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir
11 las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en
12 el Conservador de Bienes Raíces respectivo.- La personería de
13 don Eugenio Amenábar Matte y de don Patricio Valenzuela
14 Larrañaga en representación de Inmobiliaria Isidora Goyenechea
15 S.A. consta en la escritura pública de fecha dieciséis de
16 Junio de mil novecientos noventa y tres, otorgada en la
17 Notaría de Santiago de don Patricio Raby B.- En comprobante y
18 previa lectura firman los comparecientes.- Se dio copia.- Doy
19 fe.- EUGENIO AMENABAR MATTE.- PATRICIO VALENZUELA LARRAÑAGA.-
20 PATRICIO RABY BENAVENTE.- Notario Público.-

21
22
23 CONFORME CON SU MATRIZ; FIRMO Y SELLO LA PRESENTE COPIA.- San-
24 tiago, catorce de Marzo de mil novecientos noventa y siete.-

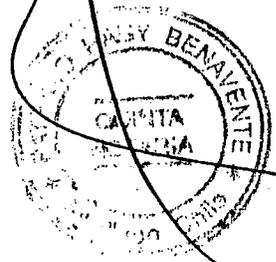


ANOTADA EN EL REPERTORIO CON EL N° 36187
ACREDITADO EL PAGO DE LAS CONTRIBUCIONES
QUEDA INSCRITA EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS

A Fs 14143 N° 13236

EL 21 DE MARZO DE 1997

Dire 8 1470-



INUTILIZADA

P2

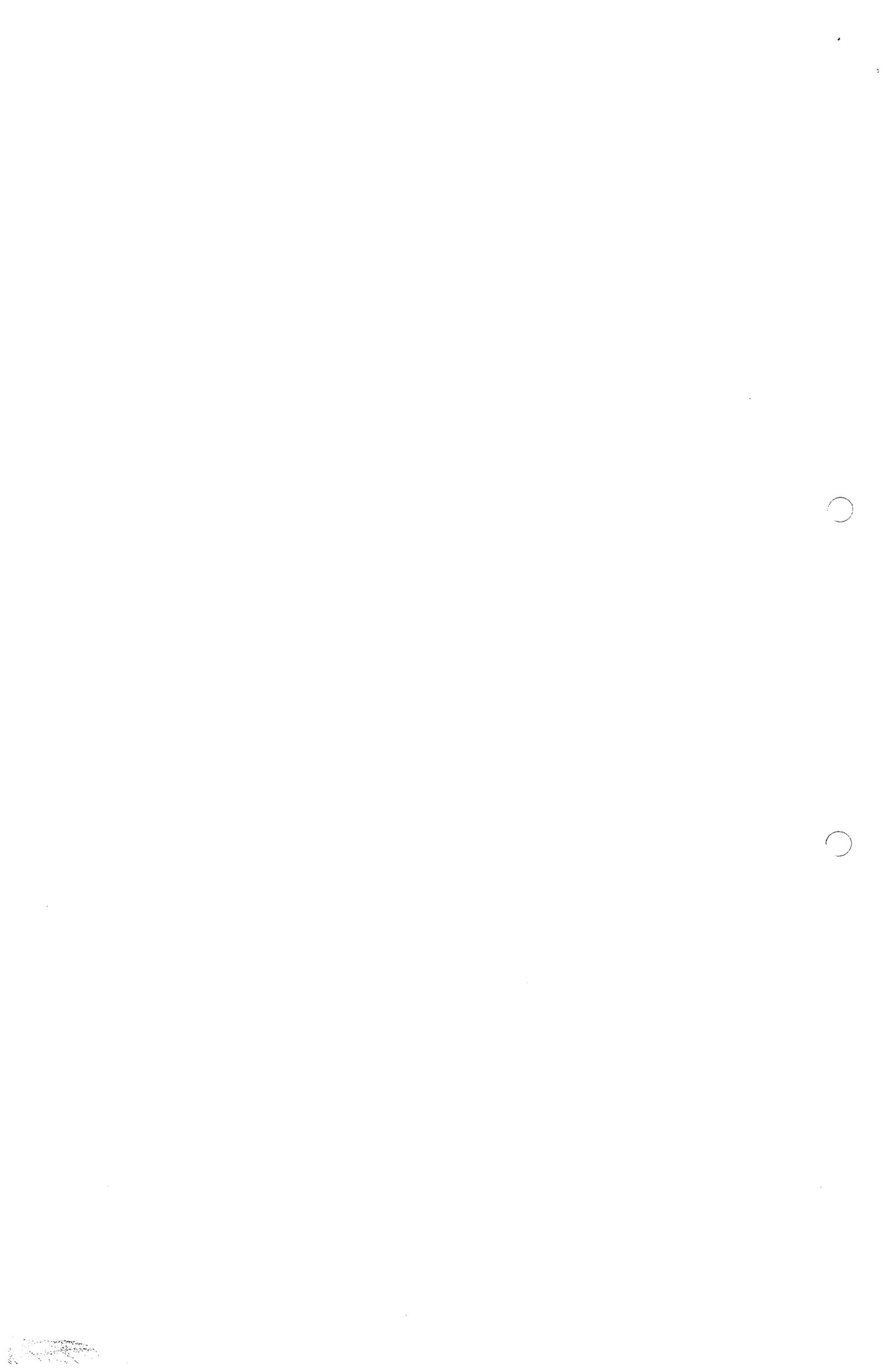


1 REPERTORIO Nº 1841

2 MODIFICACION REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

3 EDIFICIO "REYES LAVALLE"

4 En Santiago de Chile, a dieciséis de Mayo de mil novecientos
5 noventa y siete, ante mí, PATRICIO RABY BENAVENTE, Abogado,
6 Notario Público, Titular de la Quinta Notaría de Santiago, con
7 domicilio en calle Moneda número novecientos veinte, oficina
8 doscientos cinco, Santiago, comparecen: Don RAUL ALAMOS
9 LETELIER, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de
10 identidad número cinco millones quinientos cuarenta y cinco
11 mil cuatrocientos setenta y cinco guión dos, y don JORGE
12 ECHEVERIA ZEGERS, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula
13 nacional de identidad número seis millones sesenta y ocho mil
14 novecientos dieciocho guión cero, ambos en representación
15 según se acreditará de INMOBILIARIA ISIDORA GOYENECHEA S.A.,
16 todos con domicilio para estos efectos en calle General del
17 Canto número doscientos veintiuno, Providencia, Santiago; los
18 comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad
19 con las cédulas antes citadas y exponen: PRIMERO: Que por
20 escritura pública de fecha catorce de marzo de mil novecientos
21 noventa y siete, otorgada en la Notaría de Santiago de don
22 Patricio Raby Benavente se otorgó el Reglamento de Copropiedad
23 de la Fase o Etapa III del Proyecto Patio Isidora, el cual se
24 inscribió a fojas catorce mil ciento cuarenta y tres número
25 trece mil doscientos treinta y seis del Registro de Hipotecas
26 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente
27 al año mil novecientos noventa y siete. SEGUNDO: En este acto
28 y por el presente instrumento los comparecientes en
29 representación de Inmobiliaria Isidora Goyenechea S.A. vienen
30 en aclarar y complementar dicho Reglamento de Copropiedad en



1 el sentido de especificar que el anexo que se inserta al final
2 de dicho Reglamento debe ser reemplazado por el que se inserta
3 en el apéndice de la presente escritura, el que se encuentra
4 protocolizado en esta misma notaría bajo el número mil
5 ochocientos cuarenta y uno. En consecuencia, toda alusión que
6 se haga en el Reglamento de Copropiedad al apéndice uno, debe
7 entenderse referida al que se inserta al final de la presente
8 escritura.- Esta modificación se anotará al margen de la
9 inscripción del registro correspondiente del Conservador de
10 Bienes Raíces respectivo.- Se faculta al portador de copia
11 autorizada de la presente escritura para requerir las
12 inscripciones, subinscripciones y anotaciones marginales que
13 corresponda en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.- La
14 personería de don RAUL ALAMOS LETELIER y de don JORGE
15 ECHEVERRIA ZEGERS para representar a INMOBILIARIA ISIDORA
16 GOYENECHEA S.A., consta en la escritura pública de fecha
17 dieciséis de junio de mil novecientos noventa y tres, otorgada
18 en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.- En
19 comprobante y previa lectura, firman los comparecientes.- Se
20 dio copia.- Doy fe.- RAUL ALAMOS LETELIER p.p. INMOBILIARIA
21 ISIDORA GOYENECHEA S.A.- JORGE ECHEVERRIA ZEGERS p.p.
22 INMOBILIARIA ISIDORA GOYENECHEA S.A.- PATRICIO RABY
23 BENAVENTE.- NOTARIO PUBLICO.-

24
25
26 CONFORME CON SU MATRIZ; FIRMO Y SELLO LA PRESENTE COPIA.-
27 Santiago, veinte de mayo de mil novecientos noventa y
28 siete.-

