

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

INMOBILIARIA PASEO LA CRUZ S.A.

"STRIP CENTER PASEO LA CRUZ"

Comparecen: **"INMOBILIARIA PASEO LA CRUZ S.A."**, sociedad del giro de su nombre, Rol Único Tributario número 76.620.781-2, representada por don **Agustín Palacios Bacque**, argentino, casado y separado totalmente de bienes, arquitecto, cédula de identidad para extranjeros número 14.602.924-8, y por don **Raimundo Martínez Saavedra**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 9.604.703-7, todos domiciliados en esta ciudad, Candelaria Goyenechea número 3900, oficina 4, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen:

PRIMERO: **"Inmobiliaria Paseo La Cruz S.A."** es dueña del inmueble denominado **"Lote D guión tres b"**, del plano de Loteo número LB-119-B, aprobado mediante Resolución Sección Tercera número 057/2016 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea. El referido Plano de Loteo se archivó en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago bajo el número 26242-D, con fecha 5 de Diciembre de 2016. Conforme a dicho plano de loteo, el Lote D guión tres b antes mencionado, se ubica en frente a la Avenida Camino Los Trapenses número 3200, se encuentra enmarcado dentro de los vértices 21a – 22 – 23 – 23a – 23b – 21b – 21a, y que deslinda: **Oriente**, entre vértices 23 y 23a de 64,83 metros, con Avenida Camino Los Trapenses; **Sur**, en entre vértices 23a y 23b de 20 metros, con Lote D-3A de la misma subdivisión; **Sur-Poniente**, entre vértices 23b y 21b de 52,44 metros, con Lote D-3A de la misma subdivisión; **Poniente**, entre vértices 21b y 21a de 37,62 metros, con lote D-3A de la misma subdivisión; y **Norte**, entre vértices 21a y 23 de 63,07 metros, con lotes UnoA, Dos A, Tres A y parte del CuatroA del plano de subdivisión respectivo. Lo adquirió por compra a la sociedad INMOBILIARIA LOMA LA CRUZ S.A., de este domicilio, según escritura de fecha dieciocho de abril del año dos mil diecisiete, otorgada en la notaría de esta ciudad, de don Raúl Undurraga Laso, Repertorio Número 2333, inscrita a **fojas 35.839 número 51.536** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año 2017**. Rol de Avalúo número 3801-388, de la comuna de Lo Barnechea.

SEGUNDO: En el referido terreno se ha construido un Centro Comercial de locales comerciales, denominado **"Strip Center Paseo La Cruz"**, en adelante también indistintamente el **"Strip Center"** o **"El Centro Comercial"**, conformado por un edificio de **dos pisos**, con **tres subterráneos**, y con un total de **19 locales comerciales, 3 bodegas y 161 estacionamientos**, todo de acuerdo con los planos y especificaciones preparados por el arquitecto señor Martín Lira Herreros, Agustín Palacios Bacque y Francisco Varas P., y según Permiso de Edificación número 081, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Lo Barnechea, con fecha 29 de junio del año 2018. El referido Centro Comercial se acogerá a las disposiciones de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento y demás normas pertinentes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. La construcción del referido Centro Comercial ha sido encargada a la sociedad **"CYPCO S.A."**, en virtud de un contrato general de construcción por suma alzada.

TERCERO: Por este acto, la sociedad "Inmobiliaria Paseo La Cruz S.A.", debidamente representada, en el ejercicio del derecho que le confiere la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento y, con el objeto de regular los derechos y obligaciones recíprocos de las personas que adquieran, a cualquier título, el dominio o el uso y goce exclusivo de las diferentes locales comerciales, bodegas y estacionamientos en que se divide el "Strip Center Paseo La Cruz" y, en general, para regular el régimen interno de administración del Centro Comercial, viene en otorgar por escritura pública el Reglamento que regirá la copropiedad del "Strip Center Paseo La Cruz", el que consta de los siguientes artículos:

Título Primero. Disposiciones Generales.

Artículo Primero: El presente Reglamento de Copropiedad regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de todos los copropietarios del "Strip Center Paseo La Cruz", construido en el inmueble individualizado en la cláusula Primera de esta escritura, y sus normas serán obligatorias para toda persona natural o jurídica que adquiera una cualquiera de sus locales comerciales, bodegas y estacionamientos, para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el propietario conceda su uso y goce o que los ocupe a cualquier título. En el silencio del presente Reglamento se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y en su Reglamento.

Artículo Segundo: Todas las obligaciones, normas y restricciones que impone el presente Reglamento a los copropietarios, se hacen obligatoriamente extensivas, sin que sea necesario trámite alguno, a las demás personas a quienes los propietarios concedan por cualquier título el uso y goce de su predio, como también a todas las personas que por cualquier motivo lo ocupen, sean arrendatarios, usuarios, dependientes y demás. Sin embargo, el hecho de que estas obligaciones pudieren recaer sobre terceros, no libera al propietario de su responsabilidad directa, la que, en todo caso, subsistirá.

Artículo Tercero: A) Descripción General del Centro Comercial: El Centro Comercial que se denomina "Strip Center Paseo La Cruz" comprende en total de 19 locales comerciales, 3 bodegas y 161 estacionamientos.

B) Distribución Específica del Centro Comercial: La distribución específica del Edificio es la siguiente:

Uno. Locales Comerciales: Se encuentran distribuidas en la siguiente forma: Piso uno: locales números uno, dos, tres, cuatro, cinco A, seis, siete, ocho, nueve, diez y once. Piso dos: los locales números ocho, doce, trece, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho y diecinueve.

Dos. Bodegas: Se encuentran distribuidos en la siguiente forma: Primer piso: bodega número 5B. Subterráneo uno: bodega número 5B. Subterráneo dos: bodega número 5C; y, Subterráneo tres: bodega número 5D.

Tres. Estacionamientos: Se encuentran distribuidos en la siguiente forma: Subterráneo uno: estacionamientos números treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cuatro, treinta y cinco, treinta y seis, treinta y siete, treinta y ocho,

treinta y nueve, cuarenta, cuarenta y uno, cuarenta y dos, cuarenta y tres, cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco, cuarenta y seis, cuarenta y siete, cuarenta y ocho, cuarenta y nueve, cincuenta, cincuenta y uno, cincuenta y dos, cincuenta y tres, cincuenta y cuatro, cincuenta y cinco, cincuenta y seis, cincuenta y siete, cincuenta y ocho, cincuenta y nueve, sesenta, sesenta y uno, sesenta y dos, sesenta y tres, sesenta y cuatro, sesenta y cinco, sesenta y seis, sesenta y siete, sesenta y ocho, sesenta y nueve, setenta, setenta y uno, setenta y dos, setenta y tres, setenta y cuatro, setenta y cinco, setenta y seis, setenta y siete, setenta y ocho, setenta y nueve y ochenta, ochenta y uno, ochenta y dos, ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y cinco, ochenta y seis, ochenta y siete, ochenta y ocho, ochenta y nueve, noventa, noventa y uno, noventa y dos, noventa y tres, noventa y cuatro, noventa y cinco, noventa y seis, noventa y siete, noventa y ocho, noventa y nueve, cien, ciento uno, ciento dos y ciento tres.

Subterráneo dos: estacionamientos números ciento cuatro, ciento cinco, ciento seis, ciento siete, ciento ocho, ciento nueve, ciento diez, ciento once, ciento doce, ciento trece, ciento catorce, ciento quince y ciento dieciséis.

Subterráneo tres: estacionamientos números ciento diecisiete, ciento dieciocho, ciento diecinueve, ciento veinte, ciento veintiuno, ciento veintidós, ciento veintitrés, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiséis, ciento veintisiete, ciento veintiocho, ciento veintinueve, ciento treinta, ciento treinta y uno, ciento treinta y dos, ciento treinta y tres, ciento treinta y cuatro, ciento treinta y cinco, ciento treinta y seis, ciento treinta y siete, ciento treinta y ocho, ciento treinta y nueve, ciento cuarenta, ciento cuarenta y uno, ciento cuarenta y dos, ciento cuarenta y tres, ciento cuarenta y cuatro, ciento cuarenta y cinco, ciento cuarenta y seis, ciento cuarenta y siete, ciento cuarenta y ocho, ciento cuarenta y nueve, ciento cincuenta, ciento cincuenta y uno, ciento cincuenta y dos, ciento cincuenta y tres, ciento cincuenta y cuatro, ciento cincuenta y cinco, ciento cincuenta y seis, ciento cincuenta y siete, ciento cincuenta y ocho, ciento cincuenta y nueve, ciento sesenta y ciento sesenta y uno.

Cuatro. Estacionamientos comunes: Se encuentran distribuidos en la siguiente forma: Piso Uno: uno, dos, tres, cuatro, cinco, seis, siete, ocho, nueve, diez, once, doce, trece, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veinticinco, veintiséis, veintisiete, veintiocho, veintinueve y treinta.

Cinco. Terrazas descubiertas. Se encuentran distribuidas en la siguiente forma: Piso Uno: Uno compuesto por polígono a-b-c-d-e, Dos compuesta por polígono f-g-h-i; Tres compuesta por polígono j-k-l-m y Cuatro compuesta por polígono n-o-p-q.

Artículo Cuarto: Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad, sean locales comerciales, bodegas o estacionamientos, o usuario exclusivo de su polígono, según sea el caso, y comunero en los bienes que de acuerdo a la legislación vigente y al presente Reglamento se reputan comunes. El derecho de los copropietarios sobre los bienes comunes, en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio, uso y goce del respectivo local comercial, bodega o estacionamiento de que sean dueños o usuarios exclusivos según el caso y, por lo tanto, el propietario no podrá enajenar, transigir, transmitir, arrendar, ceder, dar en uso o gravar el local comercial, bodega o estacionamiento,

independientemente de este derecho o viceversa, ni aún con el consentimiento de los otros copropietarios.

Artículo Quinto: Cada propietario deberá hacer uso de su propiedad en forma ordenada y tranquila. En consecuencia, no podrá emplearlo en actividades contrarias a la moral y buenas costumbres, ni ejecutar en ellos actos que comprometa la seguridad, belleza, solidez y salubridad del Centro Comercial, quedando prohibido emplear los locales comerciales para el desarrollo del rubro maquinaria pesada, venta de repuestos, lubricantes, lavado de vehículos y derivados; botillería (salvo en su formato Premium o que cuente con autorización previa de la administración); fabricación de alimentos sin consumo al interior del local o que sean de delivery exclusivo; cabaret; clínicas veterinarias o peluquería animal, o cualquier otro rubro que pueda emitir malos olores o que pueda acarrear condiciones poco salubres para el Centro Comercial.

Asimismo, cada propietario deberá cumplir al menos las siguientes obligaciones:

- a)** No darlo en arrendamiento, uso y goce a personas de notoria mala conducta.
- b)** Las vitrinas y carteles exteriores de cada local deberán estar encendidos obligatoriamente de lunes a domingo entre las 18:00 y las 24:00 horas. Las tiendas funcionarán como mínimo, obligatoria e ininterrumpidamente durante los siguientes horarios: lunes a viernes de 10:00 a 20:00 horas, sábados de 10:00 a 14:00, salvo las empresas que, en razón de sus actividades comerciales, deban funcionar en horarios distintos al establecido en este Reglamento. Se exceptúan los días 1° de Enero, 1° de Mayo, 18 de septiembre y 25 de diciembre de cada año, en que las tiendas permanecerán abiertas o cerradas al público según lo que dicte el Comité de Administración. Los horarios en días festivos serán los que se apliquen para cada día específico que corresponda.
- c)** Mantener encendidos los letreros luminosos y vitrinas de los locales comerciales y bodegas, durante el horario en el cual el Centro Comercial esté abierto al público, inclusive en los días y horas en que los locales comerciales estén expresamente autorizados para permanecer cerrados.
- d)** Embalar la basura en bolsas plásticas dejándolas en los contenedores adecuados al interior de cada local, los cuales deberán ser transportados o trasladados en recipientes adecuados a la sala de basura del Centro Comercial fuera del horario de atención al público.
- e)** Las mercaderías entradas a través de balcones, terrazas, pasillos o bienes comunes deberán ser retiradas por los locatarios en forma inmediata.
- f)** Cualquier servicio que tenga que ser ejecutado por el lado externo de los locales comerciales hacia las áreas comunes de uso público, tales como pinturas, mantención, cambio de letreros luminosos y otros, deberán ser ejecutados entre las 24:00 a 07:00 horas, previa autorización escrita del Comité de Administración de manera que no afecte el normal funcionamiento del Centro Comercial.
- g)** Mantener en cada local comercial a lo menos un extintor de incendio de 6Kg., clase A, B y C en buenas condiciones de funcionamiento, por cada 70 m² de área útil del local comercial.

Artículo Sexto: Queda terminantemente prohibido destinar el inmueble en todo o en parte, a otros usos que no sean los de oficina, al de locales comerciales, bodegas y al de estacionamientos en los niveles destinados al efecto, según corresponda.

Artículo Séptimo: Queda estrictamente prohibido a los propietarios u ocupantes a cualquier título, de cualquiera de los bienes que conforman el Centro Comercial a:

a) Tener depositadas, aunque sea en forma transitoria, materias húmedas, infectadas, malolientes, inflamables, tóxicas o explosivas o desaguar por los ductos de alcantarillado detergentes espumosos, a excepción de los locales comerciales que se destine a restaurante o actividad similar, que deberá contar con las aprobaciones de las autoridades correspondientes, y cumplir las normas de seguridad respectivas;

b) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del Centro Comercial, provocando ruidos y otras molestias similares;

c) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez y salubridad de las construcciones;

d) Atentar en cualquier otra forma contra la moralidad y las buenas costumbres;

e) Efectuar alteraciones o modificaciones tales como construir balcones, abrir, cerrar o suprimir ventanas, puertas o ventilaciones, ensanchar, modificar o ampliar las mismas, perforar lozas, cimientos o estructuras del Centro Comercial o instalar extractores de aire, chimeneas o conductores para el humeo fuera de los existentes, sea frente a los pasillos o demás bienes comunes, en las fachadas del Centro Comercial o en los muros exteriores o interiores que dividan las unidades entre sí o en las separaciones que tengan los estacionamientos, si las tuvieren, salvo autorización previa y por escrito del Comité de Administración y de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad competente, en caso que corresponda. Modificar, variar o reemplazar las instalaciones o maquinarias existentes en los bienes comunes, en forma que impida, perturbe o perjudiquen el goce de ellos por los demás copropietarios, salvo autorización previa y por escrito del Comité de Administración y de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad competente, en caso que corresponda;

f) Colocar bajadas de cables de antena, de luz o televisión u otros, por cualquiera de las fachadas, patios de luz o conductos de ventilación;

g) Colocar en los bienes comunes sus útiles de aseo, colgar o sacudir alfombras, felpudos u otros elementos hacia el exterior del Centro Comercial, como tampoco lavar en sus dependencias y en los pasillos, baldear agua u otros elementos líquidos;

h) Subir a los techos, ingresar en áreas cercadas o no autorizadas.

i) Colocar lonas o materiales plásticos en fachadas y muros exteriores como toda clase de caños o artefactos de aireación, aire acondicionado, calefacción o incineración que no hayan sido consultados por el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad competente, o bien, autorizadas

expresamente por el Comité de Administración con excepción de lo que se indica en la letra j) siguiente;

j) Cerrar, cubrir o modificar de una manera diferente a la indicada en el **Anexo Terrazas y Amoblado**, las Terrazas descubiertas que se encuentren frente a cada local comercial;

k) Conectar campanas de cocinas, extractores y equipos de clima que no hayan sido consultadas por el diseño original aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad competente, autorizadas expresamente por el Comité de Administración y certificadas por un profesional competente en relación al giro que se le dará al local.

l) Colocar o pintar letreros o anuncios comerciales o de cualquier otro tipo en las fachadas, ventanas, muros exteriores y lugares comunes del Centro Comercial, salvo que estos sean instalados conforme a las medidas y especificaciones indicadas en el **Anexo Publicidad y Ficha Técnica** el cual, protocolizado bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura, se entiende para todos los efectos legales como parte integrante de la misma. Sin perjuicio de lo anterior, estos letreros y anuncios deberán mantenerse en perfecto estado de conservación y no podrán afectar la fachada del Centro Comercial;

m) Ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos, corredores o escaleras comunes, con excepción de las Terrazas descubiertas que se encuentran frente a los locales 1, 2, 7, 8, 9, 10 y 11 conforme al plano de copropiedad destinados a prestar servicios de comidas con atención a público, en cuyo caso los operadores o usuarios de dichos locales podrán instalar sillas y mesas en el frontis de dichos locales previa autorización del Comité de Administración, el cual podrá establecer determinadas condiciones de uso para mantener la armonía del Centro Comercial pudiendo para la comunidad. Los muebles e instalaciones no podrán molestar el libre paso y acceso a los lugares comunes a los demás copropietarios y clientes del Centro Comercial, debiendo siempre cumplir con lo indicado en el **Anexo Terrazas y Amoblado** el cual, protocolizado bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura, se entiende para todos los efectos legales como parte integrante de la misma;

n) Con el objeto de uniformar la estética del Centro Comercial, en los locales comerciales sólo se podrán instalar cortinas con las especificaciones indicadas en el **Anexo Cortinas** el cual, protocolizado bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura, se entiende para todos los efectos legales como parte integrante de la misma;

ñ) Destinar los estacionamientos del Centro Comercial para almacenar muebles, botes, comida, mercadería, equipos u otros bienes distintos de vehículos motorizados ni darle el uso de bodegas. Asimismo, en los espacios de circulación y espacios comunes queda absolutamente prohibido estacionar motonetas, motos, bicicletas u otros vehículos, mercadería, bultos o cajones, quedando autorizada la administración para retiro inmediato por cuenta y riesgo de los infractores.

o) Queda prohibido a los propietarios u ocupantes del Centro Comercial ingresar animales en sus dependencias o espacios comunes y, en general, deberán ocupar y usar los respectivos recintos, de acuerdo con el fin a que están

destinados o que debe presumirse dada su naturaleza y ubicación. Iguales prohibiciones y restricciones regirán para los arrendatarios y demás personas que tengan el goce o uso de una unidad;

p) Utilizar los ascensores como montacargas, de modo que solamente podrán ser usados para trasladar mercadería hasta el peso indicado en el ascensor, entre las 24:00 y 07:00 horas previa autorización de la Administración y siempre que se hayan instalados al ascensor las protecciones correspondientes, responsabilizándose el respectivo copropietario de cualquier daño provocado.

q) Los estacionamientos comunes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30, ubicados en el Piso Uno, deberán ser destinados para el uso exclusivo de clientes del Centro Comercial. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Administración podrá acordar un sistema de cobro por el uso de dichos estacionamientos;

r) El uso de patines, skates y similares; y,

s) La práctica de juegos o el desarrollo de cualquier otra actividad considerada por el Comité de Administración del Centro Comercial como perjudicial o inconveniente al confort, tranquilidad y seguridad de los usuarios del Centro Comercial, salvo autorización previa del Comité de Administración.

Sin perjuicio a lo anterior, se autoriza expresamente a cada copropietario a ejecutar la dotación de baños que se necesite al interior de cada local comercial, sin requerir una autorización o acuerdo especial de la Asamblea de Copropietarios.

Artículo Octavo: Cada propietario podrá hacer dentro de su respectivo inmueble, las modificaciones y agregados interiores que estime convenientes y que no signifiquen un cambio de destino de los mismos, siempre que éstas no afecten en manera alguna la estructura del Centro Comercial, la estructura de cualquier ducto vertical u horizontal común del Centro Comercial, ni comprometan sus condiciones de seguridad, solidez, salubridad y estética. En todo caso, las instalaciones o modificaciones que los propietarios u ocupantes ejecuten en sus respectivos inmuebles, sean locales comerciales, bodegas o estacionamientos, deben someterse en todo a las Ordenanzas Generales y a los Acuerdos y aprobaciones municipales correspondientes.

Artículo Noveno: Los propietarios no podrán arrendar o conceder el uso o goce, a cualquier título, de su respectivo local comercial, bodega o estacionamiento en forma que se contravengan las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. A igual régimen deberán someterse los arrendatarios en caso de subarriendo. Los propietarios contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario.

Artículo Décimo: La infracción de los arrendatarios a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, será causal suficiente de terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las demás sanciones legales. El administrador demandará la terminación del arrendamiento en nombre y representación del dueño del local comercial, bodega o estacionamiento, para

cuyo efecto, al aceptar este Reglamento, se le confiere poder especial irrevocable.

Artículo Décimo Primero: Los propietarios, meros tenedores, arrendatarios, subarrendatarios y ocupantes de los locales comerciales, bodegas o estacionamientos y las personas que visiten el Centro Comercial, ocuparán los bienes comunes bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo ni los codueños ni la administración, responsabilidad alguna en caso de accidente.

Título Segundo. De los Bienes y Expensas Comunes.

Artículo Décimo Segundo: Se reputarán comunes los bienes, servicios e instalaciones necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Centro Comercial y los que permitan a todos y cada uno de los copropietarios, el uso y goce de su local comercial, bodega y estacionamiento. De esta especie son: el terreno ocupado por el Centro Comercial, los cimientos, muros exteriores y soportantes, la obra gruesa, vigas y losas; la cubierta, las instalaciones generales de electricidad, gas, teléfono, agua potable, alcantarillado, ventilación y captación de basuras, las escaleras, pasillos, corredores, escotillas, shafts de ventilación, espacios destinados a útiles de aseo general, puertas y ventanas de los recintos de uso común, pozos ascensores y su correspondiente maquinaria, patios, grupo electrógeno y los locales u oficina destinada al portero, mayordomo o cuidador; baños comunes para uso de clientes, medidores eléctricos, nicho de medidores de agua potable, circulaciones peatonales y vehiculares, estacionamientos del Piso Uno y rampa de acceso a subterráneo, y zonas destinadas a servicios comunes tales como la sala de bombas, sala de basuras, hall, la sala eléctrica, entre otros. El mantenimiento, reparación y cuidado de las terrazas y balcones de cada local comercial, si tuvieran, corresponderá exclusivamente al copropietario de éste. La red particular de teléfonos, timbres y citófonos de los locales comerciales, como asimismo los medidores de luz y agua potable que se encuentren destinados a esas propiedades y sirvan exclusivamente a ellas, son de dominio particular de los dueños de cada uno de esos inmuebles y, en consecuencia, pertenecen en forma exclusiva a cada propietario.

Artículo Décimo Tercero: El porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre el dominio de los bienes comunes, son los que se señalan en el **Anexo Uno, y que se establecen con relación al avalúo fiscal de cada unidad**. Dicho Anexo, protocolizado bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura, se entiende para todos los efectos legales como parte integrante de la misma.

Artículo Décimo Cuarto: El mantenimiento y reparación de cada local comercial, bodega y estacionamiento corresponderá exclusivamente a su propietario. Por consiguiente, será de cargo de cada cual mantener y reparar los muros y vigas exteriores en la parte o cara que den al interior del local comercial o bodega, como asimismo, las puertas y ventanas, los pisos y cielos, los muros y tabiques interiores, los pisos y barandas de terrazas, si hubieren, y las instalaciones de electricidad, gas, calefacción, agua caliente, agua potable y alcantarillado, hasta los empalmes de estos servicios, con la red general del Centro Comercial. En todo caso, la ejecución de trabajos o reparaciones que directa o indirectamente puedan afectar a los bienes o servicios comunes, requerirá la aprobación del

arquitecto de la obra, y a falta de éste, la autorización previa del Comité de Administración.

Artículo Décimo Quinto: Los costos asociados a la administración, funcionamiento, conservación, seguridad y reparación del Centro Comercial o en el funcionamiento de los servicios comunes y los indispensables para la mantención, conservación, reparación y seguridad de los bienes comunes, serán de cargo de todos los copropietarios quienes concurrirán a ellos en proporción a los porcentajes indicados en el **Anexo Uno**, el cual, protocolizado bajo el mismo número de repertorio de la presente escritura, se entiende para todos los efectos legales como parte integrante de la misma. En general, sin que tengan carácter taxativo, se reputarán como gastos o expensas comunes del Centro Comercial las siguientes:

- a) Los honorarios del Administrador;
- b) Los sueldos del personal de mayordomo, ayudantes, vigilantes, aseadores, jardineros y de todo otro empleado que fuere necesario contratar para la administración del inmueble;
- c) Las Leyes sociales que afectan al empleador, incluidos seguros de accidentes del trabajo y todo otro gravamen presente o futuro relacionado con la materia;
- d) Los consumos de luz eléctrica para alumbrado de espacios comunes, vestíbulos, escalas y escotillas de los mismos, jardines, etc.;
- e) Los consumos de energía eléctrica para el funcionamiento de ascensores, portones automáticos y propulsión de bombas surtidoras del sistema hidroneumático del Centro Comercial, y los que origine la reparación o reposición de unos y otros;
- f) Los consumos de agua potable destinados a los servicios y espacios comunes;
- g) Los útiles de aseo requeridos para el buen mantenimiento y presentación del Centro Comercial, tales como enceradoras, escobillones, paños de aseo, jabón, abrasivos, etc.;
- h) Los uniformes y elementos de trabajo del personal;
- i) Las ampollitas, transformadores para alógenos y bombillas eléctricas que fuere menester utilizar o reponer en los espacios y servicios comunes;
- j) Los impuestos presentes o futuros que deban cubrir el administrador y que, con arreglo a la ley, no fueren de su cargo exclusivo, tales como recibos, rendiciones de cuentas, libros de contabilidad, etc.;
- k) La reparación de especies de dominio común, tales como techumbres, terrazas, si hubieren, cimientos, cañerías de aguas lluvias, cañerías generales de agua y gas, línea de luz y energía eléctrica, pinturas, estucos;
- l) Las pólizas de seguro que se tomen para cubrir los riesgos de los bienes comunes;

m) La mantención de los sistemas de alarma de incendio y monitores de televisión de seguridad y uso del teléfono que funcione en conserjería;

n) La mantención y funcionamiento del grupo electrógeno;

ñ) Todos aquellos gastos que por su naturaleza fueren necesarios para la buena conservación y presentación del inmueble o de sus dependencias y servicios.

Artículo Décimo Sexto: Cada propietario reembolsará al administrador, dentro de los cinco primeros días de cada mes, la cuota que le corresponda en los gastos comunes del mes anterior. Dicho pago deberá efectuarse en efectivo transferencia bancaria o en cheque cruzado, girado a la orden de la comunidad del Centro Comercial. La mora en el pago de los gastos comunes será sancionada en la forma prescrita en el Título IV de este Reglamento.

Artículo Décimo Séptimo: El propietario, por convenio particular, podrá hacer recaer la obligación de pagar los gastos y expensas comunes sobre terceras personas, pero esto no lo libera de la obligación de pagar dichos gastos de administración, cuando el Administrador lo exigiere, sin perjuicio de sus derechos en contra de dichos terceros. En este caso, el propietario dará a conocer el nombre de la persona que deberá pagar en su nombre los gastos comunes, por medio de una carta certificada que dirigirá al Administrador.

Artículo Décimo Octavo: Todo propietario queda obligado a comunicar al administrador del Centro Comercial cualquiera transferencia de dominio que realice, indicando el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si no lo hiciere, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan a la unidad que hubiere transferido. Al dar esta comunicación, el propietario anterior deberá exigir como comprobante del cumplimiento de esta obligación, un recibo del Administrador del Centro Comercial. Para los efectos de que el Administrador tenga conocimiento de las transferencias de dominio que se realizarán en el Centro Comercial, tendrá la facultad de no permitir la ocupación del local comercial, bodega o estacionamiento por una nueva persona, mientras no se le acredite documentadamente por el interesado que cuenta para dicha ocupación con la autorización del actual dueño.

Asimismo, los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso o goce, a cualquier título, de sus respectivos locales comerciales, bodegas y estacionamientos. Todo contrato de arriendo, subarriendo o comodato, deberá incluir la aceptación y conocimiento expreso del presente reglamento y sus futuras modificaciones, si las hubiere. Será necesario dejar una ficha con todos los datos y antecedentes de los respectivos arrendatarios en la administración del Centro Comercial, al momento del ingreso del nuevo arrendador o comodatario o con antelación a ello.

Artículo Décimo Noveno: Las obligaciones del copropietario por expensas comunes siguen siempre al dominio de la unidad aún respecto de expensas comunes devengadas antes de su adquisición y el crédito correlativo gozará de un privilegio de cuarta categoría, que preferirá cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el Artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del Código Civil.

Artículo Vigésimo: Los copropietarios u ocupantes de una unidad, podrán servirse de los bienes comunes, sin perjuicio del legítimo derecho de los otros copropietarios u ocupantes.

Artículo Vigésimo Primero: Los muros divisorios se entenderán que son medianeros para el sólo efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales, entre los respectivos vecinos. El hecho que un local comercial, bodega o estacionamiento permanezca desocupado, cualquiera que sea el tiempo que dure la desocupación, no exime al propietario correspondiente de la obligación de concurrir a los gastos comunes y expensas.

Artículo Vigésimo Segundo: Sin perjuicio del reembolso a que se refieren los artículos anteriores, los copropietarios erogarán, a prorrata de sus cuotas, los dineros necesarios para la formación de los siguientes fondos:

a) Del "**Fondo de Operaciones**", que servirá para financiar la puesta en marcha de la administración. Este fondo deberá ser pagado por cada copropietario de los locales comerciales, bodegas y estacionamientos, a los noventa días después de obtenida la recepción final o al momento de la entrega material, lo que ocurra primero. El Comité de Administración determinará el monto de dicho fondo;

b) Del "**Fondo de Reserva**", que servirá para responder de los pagos a que pudieren quedar obligados los copropietarios, en razón de gastos extraordinarios o imprevistos, o por otros conceptos consultados en este Reglamento. Este fondo se formará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios, y se incrementará con el producto de las multas e intereses y con eventuales cobros que haga la Administración o por derechos que constituya la Asamblea a título oneroso. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales.

La operación de estos fondos estará a cargo del Administrador, bajo la dirección inmediata del Comité de Administración y con obligación de rendir cuenta a la Asamblea de Copropietarios.

Artículo Vigésimo Tercero: El Administrador, con acuerdo del Comité de Administración para cada caso particular, podrá proceder a suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el Centro Comercial no dispusiere de sistemas propios de control para el pago de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración para cada caso en particular, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Título Tercero. Administración del Centro Comercial.

Párrafo Primero: Del Administrador.

Artículo Vigésimo Cuarto: El Centro Comercial será administrado por la persona natural o jurídica, interesada o extraña, que designe la mayoría de los

propietarios reunidos en Asamblea que representen, a lo menos, los dos tercios de los derechos en el Centro Comercial. El nombramiento de administrador deberá constar en la respectiva Acta de Asamblea en que se adopte el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública. El administrador así nombrado durará un año en sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente o bien reemplazado. Si al vencimiento de su período no se procediere a una nueva designación, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante. Para la remoción del administrador, se requerirá el acuerdo de una mayoría de propietarios reunidos en Asamblea igual a la requerida para su designación. El Administrador rendirá cuenta de la administración tan pronto haya expirado el período correspondiente y citará a asamblea para los efectos del estudio y aprobación de la cuenta.

Artículo Vigésimo Quinto: Serán funciones del administrador las siguientes:

Uno.- Cuidar los bienes de dominio común;

Dos.- Mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados;

Tres.- Mantener actualizado el archivo de documentos del condominio y a disposición de los copropietarios;

Cuatro.- En el caso a que se refiere el inciso primero del Artículo treinta y seis de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio de la respectiva unidad en el caso que aquel no lo hiciere y velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad a que se refiere el artículo treinta y dos del Reglamento de dicha ley;

Cinco.- Ejecutar los actos de administración y conservación, como asimismo efectuar los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación;

Seis.- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva y primas de seguro de incendio, previstos en la ley y en este reglamento;

Siete.- Velar por la observancia de las disposiciones del presente reglamento de copropiedad, de la ley y de su reglamento y, en general, de las normas legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y poner en conocimiento del Comité de Administración las transgresiones que detecte;

Ocho.- Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades de ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros;

Nueve.- Citar a reuniones de la asamblea;

Diez.- Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones

que en el uso de su unidad le imponen el presente reglamento de copropiedad y las normas legales y reglamentarias vigentes sobre copropiedad inmobiliaria;

Once.- Adoptar o proponer al Comité de Administración, medidas tendientes a precaver la ocurrencia de accidentes y a resguardar la integridad personal de los copropietarios y sus familias, así como sus bienes, dentro del condominio, denunciando la ocurrencia de todo hecho ilícito a Carabineros, Investigaciones o al juez competente;

Doce.- Mantener una lista actualizada de teléfonos y direcciones de servicios de urgencia, hospitales, clínicas y médicos, para casos de traslado o atención de enfermos o accidentados, así como del Cuerpo de Bomberos, que correspondan a la localidad donde está ubicado el condominio;

Trece.- Fiscalizar que se respeten las horas de descanso nocturno establecidas en el reglamento de copropiedad;

Catorce.- Poner en conocimiento del Comité de Administración cualquier acto de ocupación ilícito o de daño a los bienes comunes o a las unidades, sea por copropietarios o por terceros;

Quince.- Si se viere comprometida la seguridad o conservación de los bienes comunes o de las unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador, conforme a la facultad que le confiere el inciso quinto del artículo treinta y seis de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, podrá ingresar forzosamente a una unidad, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración, dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido;

Dieciséis.- Proponer al Comité de Administración la adopción de medidas para resguardar el ingreso al condominio de personas ajenas a éste; sea en calidad de visitantes o de prestadores de servicios;

Diecisiete.- Contratar y pagar remuneraciones al personal del Centro Comercial, sean mayordomos, vigilantes, aseadores, jardineros y a todo otro empleado que fuere necesario contratar para la administración del inmueble;

Dieciocho.- Solicitar a los copropietarios de los locales 1, 2, 10, 11, 12, 13, 18 y 19 la certificación de un profesional independiente indicando que los equipos de aire, extractos y de cocina sean los adecuados para la actividad que desarrolla en cada local, cumpliendo con la capacidad adecuada de extracción.

Diecinueve.- En general, todas aquellas funciones que específicamente le encomiende la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, su Reglamento, el presente reglamento de copropiedad, o le asigne el Comité de Administración.

Párrafo Segundo: De la Asamblea de Copropietarios.

Artículo Vigésimo Sexto: La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, y extraordinariamente cada vez que la convoquen el Comité de Administración o el Administrador por iniciativa propia o de la petición de una mayoría de copropietarios que representen más de la mitad de las cuotas de la comunidad. La citación a Asamblea se practicará mediante un aviso colocado en el vestíbulo del primer piso del Centro Comercial, durante los siete días anteriores a la reunión y el mismo día de ésta. Con la misma anticipación, se les notificará personalmente o se les enviará carta a los copropietarios al domicilio que tengan registrado en la administración. Si por falta de Administrador o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Copropietarios, cualquier copropietario podrá concurrir al Juez competente para que la haga; y en tal caso, la citación se notificará en la forma prescrita por la ley.

Artículo Vigésimo Séptimo: La Asamblea se reunirá en el Centro Comercial, salvo que el Comité de Administración señale otro lugar dentro de la misma comuna en que se encuentra ubicado el Centro Comercial. El copropietario podrá concurrir personalmente o por medio de su representante legal o mandatario constituido ante Notario. También será válido el mandato conferido por escritura a otro propietario o arrendatario del Centro Comercial.

Artículo Vigésimo Octavo: Respecto de los quórum de constitución y acuerdos de la Asamblea de Copropietarios, se distingue:

Uno) Asambleas Ordinarias: Para constituirse válidamente en primera citación, la Asamblea Ordinaria deberá contar con la concurrencia de copropietarios que representen a lo menos el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En segunda citación la Asamblea se constituirá con la asistencia de los copropietarios que concurren. En ambos casos los acuerdos respectivos se adoptarán por la mayoría absoluta de los asistentes. En estas asambleas, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora y no superior a seis horas.

Dos) Asambleas Extraordinarias: Para constituirse válidamente en primera citación, la Asamblea Extraordinaria deberá contar con la concurrencia de copropietarios que representen a lo menos el ochenta por ciento de los derechos en el condominio. En segunda citación la Asamblea se constituirá con la asistencia de los copropietarios que representen a los menos el sesenta por ciento de los derechos en el condominio o Centro Comercial. En ambos casos los acuerdos respectivos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Tres) Otras Asambleas Extraordinarias: Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números uno al siete del Artículo diecisiete de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el Centro Comercial y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el Centro Comercial. En las asambleas extraordinarias de cualquier tipo, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso de diez días.

Artículo Vigésimo Noveno: La Asamblea será presidida por el Presidente del Comité de Administración. En su defecto, por uno de sus miembros y a falta de todos ellos, por la persona que los concurrentes designen de común acuerdo. A falta de acuerdo, presidirá la Asamblea el copropietario que tenga una mayor cuota en la comunidad; pero si esta circunstancia concierniere a dos o más propietarios, la designación se hará por sorteo entre éstos. Actuará como Secretario de la Asamblea la persona que el presidente designe. El Acta de la Asamblea será firmada por el Administrador y por dos personas que se elegirán de común acuerdo, o a falta de acuerdo, por sorteo entre los presentes. Cumplido este requisito, el Acta se considerará definitivamente aprobada.

Artículo Trigésimo: Cada copropietario tendrá un sólo voto, que será proporcional a sus derechos en el Centro Comercial. Los acuerdos válidamente adoptados, será obligatorios para todos los copropietarios, hayan o no concurrido a la Asamblea.

Artículo Trigésimo Primero: Corresponderá a la Asamblea de copropietarios:

- a) Designar y remover el Administrador y fijarle su remuneración;
- b) Impartir al Administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas;
- c) Aprobar o rechazar las cuentas que el Administrador presentara a cada Asamblea Ordinaria;
- d) Designar y remover total o parcialmente a los miembros del Comité de Administración de que trata el Párrafo Tercero de este Reglamento;
- e) Fijar, a base de un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los copropietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlas cuantas veces estime conveniente;
- f) Acordar reparaciones mayores o mejoras en el Centro Comercial; disponer ampliaciones en el Centro Comercial; e introducir mejoras voluntarias o que conduzcan a una notable alteración en el goce de los bienes comunes;
- g) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a la Ley o a este Reglamento y en general, atender todos los asuntos concernientes a la comunidad.

Artículo Trigésimo Segundo: Una copia del Acta de la Asamblea, autorizada por el Administrador, donde consten los acuerdos relativos a expensas o gastos comunes ordinarios o extraordinarios o a los aportes a los fondos especiales consultados el Artículo Vigésimo Segundo, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un certificado del Administrador respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos.

Párrafo Tercero: Del Comité de Administración.

Artículo Trigésimo Tercero: La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por

tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que incidan en materias que deben tratarse en Asamblea Extraordinaria. Los miembros del Comité de Administración durarán en sus funciones el período que le fije la Asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegidos indefinidamente. El Comité será presidido por el miembro que designe la Asamblea, o en subsidio, el propio Comité.

Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración:

- a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y,
- b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio, que cuenten con mandato general de administración.

El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas contempladas en el presente reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones establecidas en éste o que la Ley les imponga. Las normas y acuerdos del Comité de Administración mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mayoría absoluta de los asistentes. Los miembros del Comité de Administración deberán concurrir personalmente a las reuniones de éste.

Artículo Trigésimo Cuarto: Corresponderá al Comité de Administración, entre otras funciones, la de dictar las normas que regularán el funcionamiento y adecuado uso de los bienes y áreas comunes que forman parte del Centro Comercial. Especialmente el otorgamiento de autorizaciones y su reglamento de uso para las Terrazas descubierta 1, 2, 3, y 4 a los operadores de los locales comerciales frente a los cuales se encuentran ubicadas

Título Cuarto. De las Infracciones del Reglamento.

Artículo Trigésimo Quinto: El retardo en el pago de los gastos comunes será sancionado inicialmente con una multa equivalente en pesos a una Unidad Tributaria Mensual y a una Unidad Tributaria Mensual adicional por cada mes calendario de retardo.

Artículo Trigésimo Sexto: Toda otra infracción al Reglamento será sancionado con una multa que aplicará el Comité de Administración y que se regulará, atendida su gravedad, entre una y diez Unidades Tributarias Mensuales. De esta multa podrá reclamarse al Juez competente dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución de la Junta. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá por conducto de un Ministro de Fe al domicilio que el propietario tenga registrado en la Administración y se entenderá como día de la notificación, la fecha del despacho de dicha carta.

Artículo Trigésimo Séptimo: El producto de las sanciones a que se alude en este Título incrementará el Fondo de Reserva y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Copropietarios.

Artículo Trigésimo Octavo: El administrador queda autorizado para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico, de climatización, o cualquier otro servicio que se suministre a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el Centro Comercial no dispusiere de sistemas propios de control para el corte de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberá suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita.

Título Quinto. De la Vigencia y Reforma del Reglamento.

Artículo Trigésimo Noveno: El presente Reglamento regirá desde esta fecha y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo celebrado por los copropietarios entre sí o con terceras personas. Además, queda establecido que los gastos comunes respectivos deberán ser pagados a contar de la fecha en que se esté en posesión material de los locales comerciales, bodegas o estacionamientos, aún cuando la escritura pública de compraventa se otorgue con posterioridad y aún cuando no se estén usando los bienes entregados.

Artículo Cuadragésimo: El Presente Reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, citada personalmente para el efecto. Este acuerdo deberá contar con el voto de la mayoría de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de la Comunidad. Sin embargo, las modificaciones del Reglamento que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios. La modificación del Reglamento sólo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona facultada al efecto y que dicha escritura sea inscrita en el Conservador de Bienes Raíces competente y anotada al margen de la inscripción del Reglamento en el registro respectivo.

Artículos Transitorios.

PRIMERO TRANSITORIO: Queda designado como Administrador de la Comunidad a la empresa **Gesta S.A.**, Rol Único Tributario número setenta y siete millones ochocientos cincuenta y un mil ciento treinta guion cuatro, domiciliada en esta ciudad, calle Villaseca número novecientos sesenta y cuatro, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana. La empresa **Gesta S.A.** durará en sus funciones hasta que la Asamblea de Copropietarios lo remueva.

SEGUNDO TRANSITORIO: El primer Comité de Administración, compuesto por tres miembros, estará integrado por don Paulo Soprano, don Agustín Palacios Bacque y don Martin Lira Herreros. Estas designaciones se mantendrán hasta que en una próxima Asamblea de Copropietarios se hagan las designaciones definitivas.

TERCERO TRANSITORIO: El "Fondo de Operaciones" de que trata la letra a) del Artículo Vigésimo Segundo del presente Reglamento, se fija provisoriamente en la cantidad de cero coma uno Unidades de Fomento, por metro cuadrado de oficina, local comercial, estacionamiento y bodega.

CUARTO TRANSITORIO: El "Fondo de Reserva" de que trata la letra b) del mismo Artículo Vigésimo Segundo, se fija provisoriamente en la cantidad que represente el cuatro por ciento de los gastos comunes. Este monto podrá ser ajustado anualmente en caso de ser necesario por la Asamblea de Copropietarios.

QUINTO TRANSITORIO: Se faculta al Administrador de la Comunidad la empresa **Gesta S.A.** para que por medio de sus representantes tramite el Rol Único Tributario del Edificio ante el Servicio de Impuestos Internos, y para que abra una única cuenta bancaria de depósito a nombre de la Comunidad de Copropietarios del Centro Comercial, exclusiva en un Banco de la comuna. Para esto, la empresa **Gesta S.A.** tendrá las facultades de girar en dicha cuenta, solicitar talonarios, solicitar saldos e impugnarlos. Los comparecientes facultan indistintamente a los abogados señores Juan Ignacio León Lira, Juan Pablo Urenda Bilicic o Vicente Fuenzalida Rivas, para que, cualesquiera de ellos actuando individualmente, pueda otorgar una o más minutas o escrituras públicas o privadas complementarias, aclaratorias o rectificatorias que permitan acoger el Centro Comercial a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y obtener la recepción definitiva del mismo y para inscribir debidamente el reglamento que da cuenta este instrumento. Para el debido cumplimiento de su cometido, los mandatarios tendrán las más amplias facultades, pudiendo modificar, rectificar, aclarar y/o complementar cualquiera cláusula de esta escritura, ya sea de la esencia, naturaleza o meramente accidental. La concesión de estas facultades es desde luego irrevocable y persistirá, aunque sobrevenga la quiebra o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que correspondan en los registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces competente. La personería de los representantes de para representar a la sociedad "Inmobiliaria Paseo La Cruz S.A." consta de la escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, con fecha dieciocho de abril del año dos mil diecisiete, la que no se inserta por ser conocida de los comparecientes y del Notario que autoriza.

Protocolizar:

-Anexo Publicidad y Ficha Técnica

-Anexo Cortinas

-Anexo Terrazas y Amoblado

-Anexo Uno de Prorratio

-Certificado de Deuda de Contribuciones

-Certificado de Número