

REPERTORIO N° 370-2011.-

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**

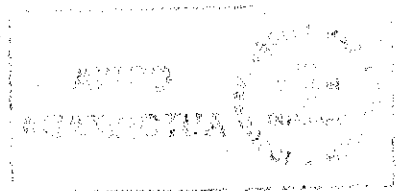
**CONDOMINIO PARQUE ARAUCO**

**REGLAMENTO INTERNO**

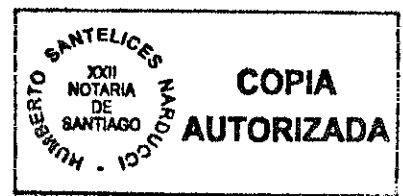
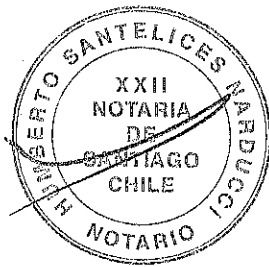
**SECTOR TORRES DEL PARQUE**

Ot: 103354MNA

**EN SANTIAGO DE CHILE**, a diecinueve de enero de dos mil once, ante mí, **HUMBERTO SANTELICES NARDUCCI**, Notario Público Titular de la Vigésimo Segunda Notaría de este territorio jurisdiccional, con oficio en esta ciudad, Avenida El Bosque Norte número cero cuarenta y siete, Las Condes, comparece: don **VICTOR HASSI SABAL**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número cinco millones trescientos diecisiete mil setecientos treinta y uno guión K y don **ANDRÉS GONZÁLEZ GIBSON**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número diez millones treinta y dos mil diez guión K, ambos en representación de "**METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.**", sociedad del giro de su denominación, Ról Único Tributario número noventa y nueve millones quinientos doce mil ciento sesenta guión tres, en adelante "Metlife", todos domiciliados en esta ciudad, calle Vitacura número dos mil novecientos treinta y nueve, quinto piso, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas, y exponen: **PRIMERO:** "Metlife" es la única dueña de las oficinas, bodegas y

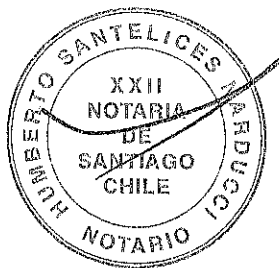


estacionamientos que conforman el Sector Torres del Parque del Condominio Parque Arauco. **SEGUNDO:** Las propiedades individualizadas en la cláusula Primera anterior son parte del "Condominio Kennedy", en adelante también denominado como el "Condominio General", que tiene su acceso principal por Avenida Kennedy número cinco mil cuatrocientos trece, comuna de Las Condes, Región Metropolitana. Este Condominio es de Tipo A, según lo define el número uno del artículo Segundo de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, al tratarse de construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común. **TERCERO:** Dentro de este Condominio General se contempla la existencia de distintos sectores, los que en un inicio son solamente dos y se denominan "Sector Torres del Parque" que es aquel en que se encuentran emplazadas las unidades que conforman las Torres del Parque individualizadas en la cláusula Primera anterior, las que se destinarán exclusivamente a oficinas, estacionamientos y bodegas, todo lo anterior conforme se señala en los planos de ley de copropiedad inmobiliaria del Condominio General; y el "Sector Parque Arauco" que corresponde a toda aquella parte del Condominio General no comprendida en el Sector Torres del Parque, en que se emplaza actualmente una sola unidad, que será de uso múltiple, pudiendo destinarse a todo aquello que no esté prohibido expresamente en el artículo Octavo del Reglamento General. Además de las unidades emplazadas en los sectores ya descritos, el Condominio General estará compuesto por bienes comunes que, de acuerdo al número Dos del artículo Tercero del Reglamento General, se clasifican en Bienes Comunes Generales, Bienes Comunes del Sector Torres del Parque y Bienes Comunes del Sector Parque Arauco. **CUARTO:** El



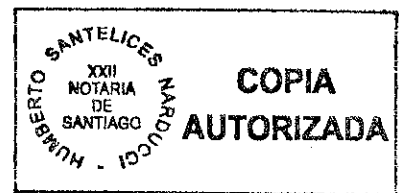
reglamento de copropiedad del Condominio General se encuentra contenido en la escritura pública de nueve de noviembre de dos mil diez, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, en adelante referido como el "Reglamento General". **QUINTO:** El número Dos del artículo Primero del Reglamento General contempla la posibilidad de que cada sector dicte un reglamento interno que regulará las relaciones internas de cada uno de los sectores Torres del Parque, Parque Arauco y todos aquellos sectores que se creen a partir de éste último. Por su parte, el artículo Decimocuarto número Cuatro del Reglamento General dispone que los Reglamentos Internos podrán ser dictados también, por el primer adquirente de la totalidad de las unidades de cada uno de los Sectores. **SEXTO:** Por el presente instrumento, "**METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.**", en su calidad de primer adquirente de la totalidad de las unidades del Sector Torres del Parque, representado en la forma indicada en la comparecencia, viene en otorgar el reglamento interno del Sector Torres del Parque, en adelante referido como el "Reglamento Interno", que tiene por finalidad que este sector funcione y se administre en forma independiente del Sector Parque Arauco y "**METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A.**", del resto de los sectores que se creen a partir de éste último. El texto del Reglamento Interno es el siguiente: "**REGLAMENTO INTERNO DEL SECTOR TORRES DEL PARQUE. TITULO I - DE LOS EDIFICIOS TORRES DEL PARQUE. ARTÍCULO PRIMERO: Singularización del Sector que regula el presente reglamento. El presente Reglamento Interno regulará las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios, arrendatarios y usuarios de las unidades**

emplazadas en el Sector Torres del Parque ubicado al interior del Condominio General o Condominio Kennedy. El Sector Torres del Parque, por sus propias características, constituye un conjunto de bienes corporales e incorporales, muebles e inmuebles, orientados a la optimización de las actividades que en él se desarrollaran, por lo que requiere de una adecuada distribución de los distintos rubros, la actuación simultánea e ininterrumpida de sus diversas actividades en días y horas determinados, y el cumplimiento por parte de todos los copropietarios, arrendatarios y ocupantes de un conjunto de normas tendientes a optimizar sus resultados, todo lo cual demanda una coordinación y administración. Además, el Sector Torres del Parque se caracteriza por otorgar a los copropietarios y arrendatarios el acceso a un conjunto de instalaciones y equipamiento y a un conjunto de servicios de administración, mantenimiento, conservación y publicidad necesarios para desarrollar las actividades comerciales de los distintos locales y oficinas que lo integran. **ARTÍCULO SEGUNDO: Descripción General del Condominio.** El Condominio General donde se emplaza el Sector Torres del Parque tiene el carácter de condominio Tipo A de acuerdo con el número uno del artículo Segundo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, al tratarse de construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común. Las unidades que componen el Sector Torres del Parque se encuentra determinadas en los planos de copropiedad inmobiliaria. **ARTÍCULO TERCERO: Reglamento Interno de Copropiedad.** Todas las obligaciones, limitaciones y restricciones que impone el presente Reglamento Interno a los



copropietarios, así como las demás normas del mismo, se harán obligatoriamente extensivas, sin que sea necesario el cumplimiento de formalidad alguna, a las demás personas a quienes los propietarios concedan, a cualquier título, el uso y/o goce de su respectiva unidad, como también a todas las personas que por cualquier motivo ocupen esos inmuebles, sea como arrendatarios, usuarios, dependientes o a cualquier otro título. En todo caso, el hecho de que determinadas obligaciones pudieran recaer sobre terceras personas con motivo de haberseles cedido a ellas el uso y/o goce de las unidades antes referidas, o por otra causa, no libera al propietario de su responsabilidad directa para con los demás copropietarios, la que, en todo caso, subsistirá para todos los efectos legales. En aquello que no estuviere acordado en el presente Reglamento, se aplicarán las normas establecidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y en el Reglamento de dicha Ley, aprobado por Decreto Supremo número cuarenta y seis, del año mil novecientos noventa y ocho, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. **ARTÍCULO CUARTO: Descripción Bienes de Dominio Común.** El Sector Torres del Parque también está compuesto por bienes comunes los que se clasifican, de acuerdo a lo prescrito en la letra /A/, del numeral DOS del artículo Tercero del Reglamento General, y para efectos de este Reglamento Interno, en "Bienes Comunes Generales" y "Bienes Comunes del Sector Torres del Parque". Los primeros son aquellos bienes comunes de uso y goce común o general de todos los copropietarios del Condominio General. Por su parte, los Bienes Comunes del Sector Torres del Parque son los bienes comunes cuyo uso y goce será común y exclusivo

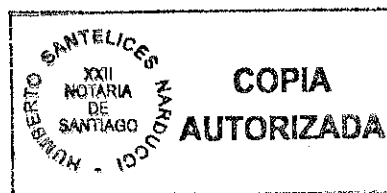
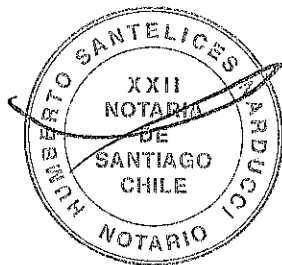
solamente de los copropietarios del Sector Torres del Parque. Todo lo anterior de conformidad a la singularización hecha en los planos de copropiedad inmobiliaria del Condominio General, así como en las resoluciones de copropiedad inmobiliaria del mismo. **ARTÍCULO QUINTO: Derechos en los bienes comunes generales y bienes comunes sectoriales.** Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes referidos en el artículo Cuarto de este Reglamento Interno. El derecho de los copropietarios sobre los Bienes Comunes Generales y sobre los Bienes Comunes del Sector Torres del Parque, en la proporción correspondiente, es inseparable del dominio, uso y goce de la respectiva unidad de que cada uno de ellos sea dueño. Por lo tanto, el copropietario no podrá enajenar, transmitir, arrendar, conceder el goce, dar en uso o ceder los derechos sobre los inmuebles o transigir respecto de su unidad, independientemente del derecho sobre los bienes comunes, ni viceversa, incluso contando con el consentimiento de los otros copropietarios. **ARTÍCULO SEXTO: Bienes Comunes Generales.** Se reputan Bienes Comunes Generales los enunciados en el artículo dos de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y, en particular, los indicados como tales en los planos de copropiedad inmobiliaria, salvo aquellos que en conformidad al Reglamento General se asignan en uso y goce exclusivo a los copropietarios del Sector Torres del Parque y al Sector Parque Arauco. Los gastos por el mantenimiento o reemplazo de los mismos se considerarán como Gastos Comunes Generales. **ARTÍCULO SÉPTIMO: Bienes de Dominio Común asignados en uso y goce exclusivo:** Con respecto a lo anterior, se hace la salvedad que, de conformidad con la realidad del Condominio



General y de los Sectores que lo componen, de aquellos bienes señalados en el número tres del artículo dos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, tendrán la calidad de bienes comunes de uso y goce exclusivo de los copropietarios del Sector Torres del Parque y no de Bienes Comunes Generales los siguientes: /A/ los que pertenezcan a todos los copropietarios del Condominio General y sean asignados en uso y goce exclusivo a aquellos que formen parte del Sector Torres del Parque por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación solamente de las unidades de este Sector, tales como cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, así como las instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques, etcétera que beneficien solamente al Sector Torres del Parque, aún cuando parte de los mismos se encuentren dentro de los inmuebles de otro Sector; /B/ Aquellos que permitan solamente a los copropietarios del Sector Torres del Parque, en particular, el uso y goce de las unidades de dicho Sector que sean de su dominio exclusivo, tales como circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración del Sector Torres del Parque y a la habitación del personal que trabaje en dicho Sector; /C/ Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del Sector Torres del Parque, diferentes a los señalados en las letras a) y b) del número

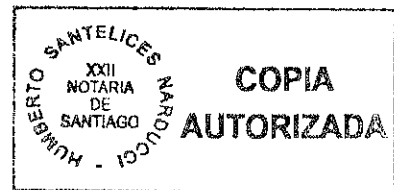
tres del artículo dos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria;  
/D/ Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente  
al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes  
solamente a los copropietarios del Sector Torres del Parque;  
y /E/ Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el  
Reglamento General. **ARTÍCULO OCTAVO: Unidades inseparables:**  
En ningún caso los Bienes Comunes Generales podrán dejar de  
pertenecer al dominio común, sin perjuicio de lo dispuesto en  
el artículo catorce de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.  
A su vez, los derechos y obligaciones de cada copropietario  
respecto de ellos serán inseparables del dominio, uso y goce  
de su propiedad. Por tanto ningún copropietario podrá gravar,  
enajenar, transmitir, arrendar, ceder o dar en uso su unidad  
independientemente de este derecho, ni aún a los otros  
copropietarios. **ARTÍCULO NOVENO: Derechos en los bienes  
comunes generales.** A los propietarios de unidades del Sector  
Torres del Parque les corresponderá, considerados en  
conjunto, el **dos por ciento** de los derechos en los bienes  
comunes del Condominio General. El porcentaje que corresponde  
a cada unidad sobre los bienes comunes del Condominio General  
se indica en el Anexo correspondiente del Reglamento de  
Copropiedad y se entiende formar parte integrante del  
presente Reglamento Interno para todos los efectos legales.  
**ARTÍCULO DÉCIMO: Del uso y habilitación de espacios comunes  
asignados en uso y goce exclusivo.** Las obras para incorporar  
bienes comunes de uso y goce exclusivo a las oficinas deberán  
contar con la aprobación del Comité de Administración  
Sectorial y los bienes comunes de uso y goce exclusivo de  
determinadas unidades que sean incorporados a éstas deberán  
mantener siempre continuidad y congruencia con la estética





del Sector Torres del Parque, en especial con el diseño de las puertas, incluyendo la distancia entre ellas y su materialidad adyacente. No se podrá en caso alguno introducir modificaciones estructurales al Sector Torres del Parque. La ejecución de estas obras deberá además comprender la desconexión de los servicios comunes de energía e iluminación del pasillo, y su conexión a los servicios de alguna de las oficinas respectivas. Salvo autorización de la Administración Sectorial, las obras no podrán contemplar instalaciones que cierren el acceso al piso desde los ascensores, ni aún durante determinadas horas del día, ni tampoco que impidan, restrinjan u obstaculicen el acceso a las escaleras de evacuación por parte de los demás propietarios u ocupantes del Sector Torres del Parque. **ARTÍCULO UNDÉCIMO: Cambio de Destino.** Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido en el instrumento de planificación territorial, y que el copropietario obtenga además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, como también el acuerdo previo de la Asamblea Sectorial. **ARTÍCULO DUODÉCIMO: Equipos y servicios que comprenden el sector Torres del Parque.** Los equipos y servicios que comprende el condominio del Sector Torres del Parque son principalmente los siguientes: Uno) Provisión de agua potable, con cuatro remarcadores por piso; Dos) Matriz de AP de baja presión de setenta y cinco milímetros cada uno; Tres) Matriz de AP alta presión de setenta y cinco milímetros cada uno; Cuatro) Cuatro baterías de baños por pisos, con posibilidad de que el arrendatario o subarrendatario haga dos más; Cinco) Electricidad y pieza eléctrica que contará con los siguientes elementos: i/ Tablero modular auxiliar de piso de ochocientos

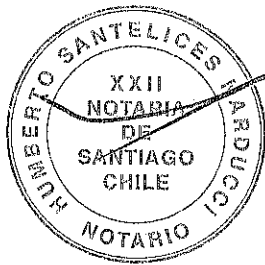
por seiscientos por dos mil cien milímetros; ii/ Cuatro remarcadores; iii/ Ducto barra buss way de ciento ochenta por ciento cuarenta milímetros; iv/ Plug in de trescientos veinte por ciento cincuenta milímetros; v/ Caja barra tierra (BT-Comp) de trescientos por trescientos por doscientos milímetros; v/ Espacio disponible de cuatrocientos por quinientos por seiscientos milímetros; vi/ Para corriente débiles (equipos); vii/ Escalerilla vertical de electricidad de seiscientos por cien milímetros; viii/ Escalerilla vertical de corriente débiles de cuatrocientos por cien milímetros; ix/ Escalerilla horizontal por cielo electricidad de seiscientos por cien milímetros; x/ Escalerilla horizontal por cielo corriente débiles de cuatrocientos por cien milímetros; xi/ Escalerilla horizontal por cielo de quinientos por cien milímetros; xii/ Soporte riel escalerillas porta conductores de cuarenta y dos por cuarenta y dos milímetros; xiii/ Bajada de BPC y/o EPC a tablero; xiv/ Cañería de acero por cielo de dos pulgadas; xv/ Flexible metálico cuatro pulgadas desde Plug in a tablero; xvi/ Cañería de acero galvanizado MT de cuatro pulgadas; xvii/ Cañería de acero galvanizado bajada pararrayo de once/ dos pulgadas; Seis) Climatización: i/ Ducto de inyección de aires de veinticinco por veinte centímetros; ii/ Cañería con válvula surtidor de agua de veintiuno / dos pulgadas; y iii/ Cañería con válvula retorno de agua de veintiuno / dos pulgadas; Siete) Cortinas instaladas acorde al diseño definido por la Administración Sectorial. Las especificaciones de estas cortinas son las siguientes: i/ Cortina de rollo manual, en base a tubo de aluminio de treinta y nueve milímetros; ii/ Unión tela tubo mediante



burlete de goma removible; iii/ Sistema manual accionado con cadena de acero inoxidable; iv/ Tela treinta y ocho por ciento poliéster y sesenta y dos por ciento PVC Tipo, con quinientos sesenta y siete grs./ metro cuadrado; v/ Color Silver Birch /código uno tres uno nueve/ con apertura de trama según orientación: cinco por ciento en recinto con fachada Oriente, Norte y Poniente; vi/ Tela treinta y ocho por ciento poliéster y sesenta y dos por ciento PVC Tipo, con quinientos sesenta y siete grs. / metro cuadrado. Color Silver Birch /código dos uno uno nueve/ con apertura de trama según orientación: diez por ciento en recinto con fachada Sur. En fachadas inclinadas llevará sistema de cable de acero inoxidable de quince milímetros de diámetro adosado a soporte y fijado al suelo mediante platina de montaje y tensor de cable inferior por el cual se desplaza la cortina. El riel inferior de esto será tubo de una pulgada de diámetro, de acero o aluminio dependiendo del peso y dimensiones de la cortina. El costo de las respectivas cortinas será de cargo de cada arrendatario; Ocho) Redes comunicación y teléfono. Instalación por parte de la sociedad arrendadora usando instalaciones ubicadas en la sala eléctrica del piso y shaft vertical; Nueve) Seguridad del Sector Torres del Parque; Diez) Cañería para alimentar rociadores de veintiuno / dos pulgadas; Once) Gabinete porta manguera semi rígida de treinta metros; Doce) Cañería para alimentar gabinete de tres pulgadas; Trece) Red perimetral de rociadores de una pulgada (Promedio Rociadores treinta y nueve); Catorce) Extintor /uno/; Quince) Red seca unión store tres pulgadas. **ARTÍCULO DECIMOTERCERO: Mantenimiento de las unidades.** Será de cargo de cada propietario la reparación, conservación y

mantenimiento de la unidad de su dominio, de sus muros, vigas y de los muros exteriores que no sean estructurales, en la parte que dan al interior de su unidad, de sus pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, alcantarillado y ventilación, en lo que quede dentro de su unidad, a partir de los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma. Los propietarios de las unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades. Si un copropietario no efectuare las reparaciones de desperfectos que pueden producir daños en otras unidades o en dominio común, el Comité de Administración Sectorial, le fijará un plazo al efecto. Si las reparaciones no se efectuaren dentro de dicho plazo, se procederá conforme a los incisos tercero y cuarto del artículo treinta y dos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete.

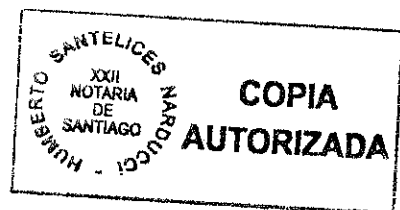
**ARTÍCULO DECIMOCUARTO: Habilitaciones y Modificaciones.** Cada propietario podrá hacer dentro de su unidad, las modificaciones que estime convenientes, previa autorización escrita del Comité Sectorial de Administración y/o Administración Sectorial, de conformidad al Reglamento de Habilitación vigente. En todo caso, las modificaciones no podrán afectar en forma alguna la estructura misma del inmueble, ni comprometer sus condiciones de seguridad, solidez y salubridad, ni alterar o dañar la estética del edificio. En especial, no podrán efectuarse modificaciones o instalaciones de cualquier especie o usarse las propiedades



en cualquier forma que signifique exceder la carga máxima permitida por diseño sobre las losas del Edificio de doscientos cincuenta kilogramos por cada metro cuadrado. Cada propietario queda obligado a instalar en su oficina, un sistema de seguridad para la detección de humo y extinción de fuego tipo sistema de rociadura sprinkler, y que cumpla con la norma norteamericana NFPA, que deberá ser compatible con el sistema de control general de las Torres y quedar conectados con esta, dentro de los ciento veinte días corridos contados desde la fecha de la entrega material de los unidades adquiridas, según sea el caso, bajo apercibimiento de que la Administración del Sector Torres del Parque contrate esta obra a costa del respectivo propietario, pudiéndose aplicar una multa ascendente a cero coma treinta y cinco unidades de fomento por cada metro cuadrado de oficina, sin perjuicio de la multa que pueda ser aplicable de acuerdo a lo dispuesto en el artículo Noveno del Reglamento General. Para estos efectos, el copropietario presentará un proyecto que deberá ser aprobado por los proyectistas originales de las Torres en cada una de las siguientes especialidades: electricidad, agua potable, alcantarillado, climatización, seguridad y cálculo, o en su defecto por quien determine el Comité sectorial de Administración. Asimismo, dichos proyectos también deberán ser aprobados por el Comité Sectorial de Administración Sectorial y/o la Administración del Sector Torres. Los tabiques divisorios entre unidades independientes podrán ser removidos en caso que dichas unidades sean de un mismo usuario. El Administrador sectorial, queda facultado para inspeccionar la correcta ejecución del proyecto general presentado y aprobado, así

como solicitar las pruebas y certificaciones que estime conveniente, las que serán de cargo del usuario. En caso de falla, la Administración sectorial podrá hacer realizar las reparaciones necesarias por cuenta y con cargo al usuario. Las Torres cuentan con conexiones al interior de las unidades que permiten implementar múltiples alternativas para instalación de baños, electricidad, climatización, comunicaciones, ventilación y detección y extinción de incendios, cuyas condiciones técnicas están detalladas en los planos y especificaciones técnicas de las especialidades señaladas, con que fueron construidas Las Torres y según consta en el expediente de Recepción Municipal. Considerando lo anterior, cada vez que se quiera implementar alguna de las múltiples alternativas para las instalaciones de los servicios descritos, bastará la autorización del Comité de Administración Sectorial para los efectos de la aprobación, en cuanto obra menor, por la Dirección de Obras Municipales respectiva. Para los efectos anteriores, la modificación, habilitación o alhajamiento de las oficinas, los accesos y halls de los respectivos pisos u oficinas, deberán contar con la autorización escrita de la administración del Sector Torres del Parque, de modo de velar porque ellas cumplan con estándares acordes a la calidad de las Torres del Parque.

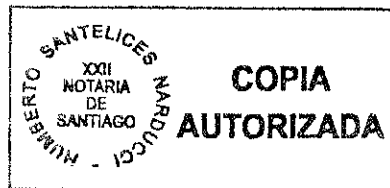
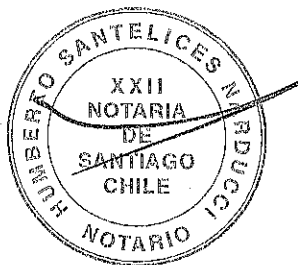
**ARTÍCULO DECIMOQUINTO: SITUACIONES ESPECIALES.** Se deja constancia que en conformidad a las letras /A/ y /C/ del numeral Cinco del artículo Cuarto del Reglamento General, disposiciones que se reproducen en las letras /A/ y /C/ del artículo Séptimo precedente, se asignó en uso y goce exclusivo los Bienes Comunes del Sector Torres del Parque a todos los copropietarios dueños de unidades en dicho Sector,



considerados en conjunto. Lo anterior, con las excepciones indicadas en el artículo Cuarto, numeral Cinco, letra /A/ del Reglamento General. Dichas asignaciones se hicieron a título gratuito y a perpetuidad respecto del Sector Torres del Parque. **ARTÍCULO DECIMOSEXTO: Reparaciones urgentes en áreas comunes.** En caso de reparaciones necesarias y urgentes de bienes de dominio y goce común, el Administrador Sectorial deberá proceder a su inmediata realización, previa autorización del Comité de Administración Sectorial. El Administrador del Sector Torres del Parque queda autorizado para destinar los Fondos de Reserva a estas reparaciones urgentes en tanto se tramita el pago de una cuota extraordinaria de gastos comunes, si procediere. **ARTÍCULO DECIMOSEPTIMO: Reparaciones por daños provocados por las oficinas.** Cada copropietario queda obligado a ejecutar de inmediato, en los bienes de su dominio exclusivo, las reparaciones necesarias que de no ejecutarse se pueda ocasionar perjuicio a los bienes comunes o a los demás bienes de dominio exclusivo. En caso que sean necesarias reparaciones en las unidades o bienes comunes, si fuese el caso, los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades ubicadas en el piso superior deberán permitir la entrada de técnicos a tales unidades para efectuar las reparaciones si las causas de los desperfectos provienen de los pisos superiores. **TITULO II - DE LOS GASTOS COMUNES. ARTÍCULO DECIMOCTAVO: Contribución al pago de los Gastos Comunes.** Los copropietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usuarios de unidades emplazadas en el Sector Torres del Parque contribuirán a los gastos comunes generales y sectoriales en

la forma, condiciones y plazos establecidos en el Reglamento General. **ARTÍCULO DECIMONOVENO: Cobro de los Gastos Comunes Generales, sectoriales y de espacios comunes asignados en Uso y Goce Exclusivos.** Los convenios que se celebren entre el copropietario y el arrendatario u otro usuario a cualquier título respecto de una unidad para el pago de los Gastos Comunes Generales o del Sector Torres del Parque, podrán incluir las expensas o gastos de administración o conservación de los Bienes Comunes Generales o de aquellos asignados en uso y goce al Sector Torres del Parque. **ARTÍCULO VIGESIMO: Gastos Comunes Generales.** Se entenderán Gastos Comunes Generales ordinarios y podrán determinarse por el Administrador sin previo acuerdo del Comité de Administración General o de la Asamblea, todos los que sea necesario efectuar para proporcionar los servicios comunes en los Bienes Comunes Generales, o para mantener, conservar y reparar bienes comunes que no se han asignado en uso y goce exclusivo del Sector Torres del Parque. A modo solamente ejemplar se señalan los siguientes: consumos de electricidad y agua potable de los bienes o espacios comunes, servicio de aseo, mantención y reparación de maquinarias, jardines, espacios comunes y fachadas de los Bienes Comunes Generales; salarios, sueldos, honorarios y estipendios del Administrador y demás personal necesario, las imposiciones y cargas previsionales, honorarios y costas judiciales de los cobros de Gastos Comunes Generales y multas, primas de seguro, adquisición de útiles de aseo y jardín, materiales y elementos para ellos, reparación de artefactos, luminarias, chapas y demás Bienes Comunes Generales. Las reglas anteriores son también aplicables a los gastos comunes del



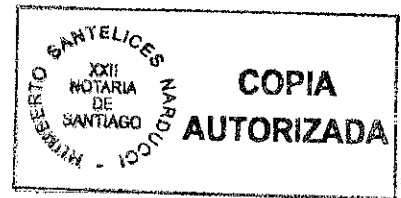
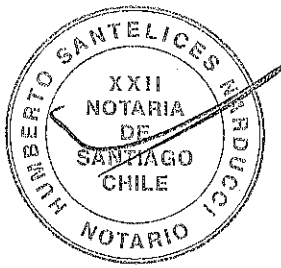


Sector Torres del Parque, de acuerdo a lo establecido en el artículo Décimo Octavo del Reglamento General, entendiéndose las referencias a instituciones del Condominio General como hechas a las correspondientes de cada Sector. **ARTÍCULO VIGESIMOPRIMERO: Recaudación y Pago de Gastos Comunes Generales.** El Administrador del Sector Torres del Parque deberá pagar directamente al Administrador del Condominio General la cuota que corresponda a las unidades de su Sector en los Gastos Comunes Generales. Con todo, el Sector Torres del Parque sólo efectuará una labor de recolección y no será responsable del pago que deban efectuar cada uno de los copropietarios, únicos responsables del pago de los Gastos Comunes Generales o gastos Comunes del Sector Torres del Parque. El pago aludido deberá hacerse dentro de los diez días corridos siguientes a la recepción de una carta enviada por el Administrador del Condominio General en que se detallan los gastos aludidos y se solicite su pago; en caso de mora o simple retardo, la respectiva cuota deberá ser pagada reajustada en la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor establecido por el Instituto Nacional de Estadísticas, entre el mes anterior al de su cobro y el anterior al de su pago, sin perjuicio de aplicarse además sobre la cuota así reajustada un interés igual al máximo convencional para operaciones reajustables. **ARTÍCULO VIGESIMOSEGUNDO: Solidaridad en el pago.** Si el dominio de una unidad pertenece en común a varias personas naturales o jurídicas, todos serán solidariamente responsables del pago de los gastos y expensas comunes y de todas las obligaciones que le imponen la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y de su Reglamento, del Reglamento General de Copropiedad y del

Reglamento Interno, y cualquiera de ellas podrá ser obligada por el Administrador General o del Sector Torres del Parque, en su caso, al pago total de las expensas y obligaciones comunes, sin perjuicio del derecho del afectado para repetir contra los demás comuneros, en la proporción que corresponda.

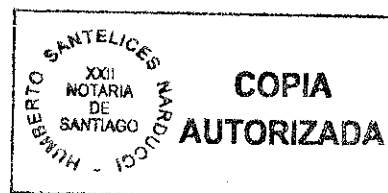
**ARTÍCULO VIGESIMOTERCERO: Del cobro de los gastos comunes.**

Las cuotas de gastos comunes establecidas en virtud de acuerdos válidos de la Asamblea General de Copropietarios y de la respectiva Asamblea Sectorial de Copropietarios, o en virtud de la prórroga de vigencia del presupuesto del año anterior acordada por el Administrador General y los Administradores Sectoriales, serán exigibles judicialmente por vía ejecutiva, pudiendo solicitar el Administrador toda clase de medidas precautorias, apremios y embargos para asegurar el resultado y la eficacia de las acciones de cobranza. Tratándose de cuotas determinadas por el presupuesto anual regular o por acuerdos en sesiones extraordinarias de la Asamblea General o Sectorial de Copropietarios, el título ejecutivo estará constituido por la copia del acta de la sesión correspondiente de la Asamblea, en la que conste la contribución decretada para las expensas necesarias, la cuota distribuida a cada propietario y la forma de pago y las fechas o plazos para su pago, así como una certificación y/o aviso de cobro del Administrador General o Sectorial, en su caso, sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. Tratándose de cuotas determinadas por la prórroga provisional de la vigencia del presupuesto del año anterior, el título ejecutivo estará constituido por la liquidación practicada por el Administrador General o Sectorial, más la



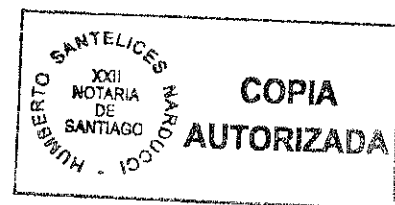
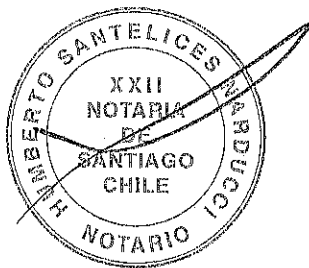
certificación ya señalada. **ARTÍCULO VIGESIMOCUARTO: Contribución al pago de los gastos comunes.** Los copropietarios concurrirán al pago de los Gastos Comunes Generales en la misma proporción de sus derechos sobre los bienes comunes del Condominio General. Para efectos de recaudar los montos necesarios para concurrir al pago de los Gastos Comunes Generales, el Administrador del Sector Torres del Parque cobrará a cada copropietario la cuota que le corresponda en los Gastos Comunes Generales en conjunto con lo que le corresponda pagar por concepto de gastos comunes sectoriales del Sector Torres del Parque, en adelante los "Gastos Comunes del Sector Torres del Parque". **ARTÍCULO VIGESIMOQUINTO: Tabla de prorrateo de contribución al pago de los gastos comunes sectoriales.** La contribución a los gastos comunes sectoriales del Sector Torres del Parque se expresa en el cuadro de porcentajes a que se hace referencia en el Artículo Sexto, letra /B/ del Reglamento General y que se entiende formar parte integrante de este reglamento para todos los efectos legales. **ARTÍCULO VIGESIMOSEXTO: Gastos comunes generales y sectoriales Ordinarios y Extraordinarios.** Las obligaciones de contribuir al pago por expensas o gastos comunes sectoriales, sean estos ordinarios o extraordinarios, serán cobrados por el Administrador Sectorial y corresponderán en forma exclusiva a todos los copropietarios de unidades de dicho Sector, en la proporción indicada en el artículo anterior. Cada copropietario deberá pagar tanto los gastos comunes ordinarios como los gastos comunes extraordinarios, sean estos Generales o Sectoriales, conforme estos se definen en el Reglamento General, en proporción al derecho que le hubiere correspondido al arrendador en su

respectiva unidad, el cual se indicará claramente en el comprobante o boleta de cobro que emitirá el Administrador, y que corresponderá a la Tabla de Prorratio de Gastos. **ARTÍCULO VIGESIMOSEPTIMO: Del pago de los gastos comunes de unidades desocupadas.** La circunstancia de que algún copropietario no haga uso efectivo de algún determinado servicio o bien común o que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no exime en caso alguno al copropietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas comunes de toda clase. **ARTÍCULO VIGESIMOCTAVO: Contribución de los gastos comunes de las unidades asignadas en uso y goce exclusivo.** Será titular exclusivamente el respectivo copropietario del uso y goce exclusivo de aquellos bienes comunes que le sean asignados en tal calidad. Los gastos de mantenimiento que ocasionen el bien común dado en uso y goce exclusivo, sea éste del Condominio General o del Sector Torres del Parque, serán de cargo del copropietario titular de este derecho. Para tales efectos, la administración del Condominio General o la administración del Sector Torres del Parque podrán fijar el monto de tales gastos de mantenimiento, incluyéndolos en el cobro que a dicho copropietario se haga de los gastos comunes ordinarios correspondientes al Condominio General o al Sector Torres del Parque, según corresponda. **ARTÍCULO VIGESIMONOVENO: Cobro de Gastos Comunes Sectoriales.** El cobro de las cuotas correspondientes a los Gastos Comunes Generales o Sectoriales será de responsabilidad del Administrador General y de las Administraciones Sectoriales, según el caso. Cuando sea necesario iniciar el procedimiento de cobro ejecutivo de las cuotas de gastos comunes impagos, el Comité General de



Administración o el Comité del Sector Torres del Parque, según el caso, procederán sin esperar órdenes de otro órgano, a nombrar un abogado. Los honorarios del abogado serán de cargo del deudor ejecutado. La representación judicial, en este caso, corresponderá al Administrador General si se trata del cobro de Gastos Comunes Generales, o al Administrador Sectorial, si se trata del cobro de Gastos Comunes Sectoriales. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Crédito privilegiado.** La obligación del propietario de una unidad de pagar los gastos comunes, seguirá siempre al dominio de su unidad, aún respecto de los devengados antes de su adquisición. Si por no contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes que correspondan se viere disminuido el valor de las Torres, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio. **ARTÍCULO TRIGESIMOPRIMERO: Título Ejecutivo.** Las cuotas de gastos comunes establecidas en virtud de acuerdos válidos de la Asamblea General de Copropietarios y de la respectiva Asamblea Sectorial de Copropietarios, o en virtud de la prórroga de vigencia del presupuesto del año anterior acordada por el Administrador General y los Administradores Sectoriales, serán exigibles judicialmente por vía ejecutiva, pudiendo solicitar el Administrador toda clase de medidas precautorias, apremios y embargos para asegurar el resultado y la eficacia de las acciones de cobranza. Tratándose de cuotas determinadas por el presupuesto anual regular o por acuerdos en sesiones extraordinarias de la Asamblea General o Sectorial de Copropietarios, el título ejecutivo estará constituido por la copia del acta de la sesión correspondiente de la Asamblea, en la que conste la

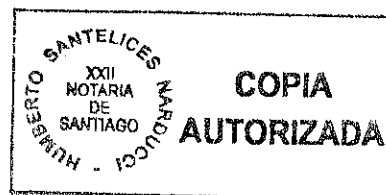
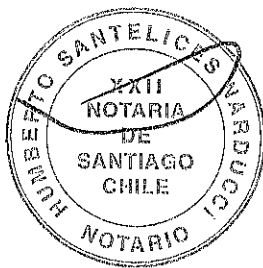
contribución decretada para las expensas necesarias, la cuota distribuida a cada propietario y la forma de pago y las fechas o plazos para su pago, así como una certificación y/o aviso de cobro del Administrador General o Sectorial, en su caso, sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. Tratándose de cuotas determinadas por la prórroga provisional de la vigencia del presupuesto del año anterior, el título ejecutivo estará constituido por la liquidación practicada por el Administrador General o Sectorial, más la certificación ya señalada. **ARTÍCULO TRIGESIMOSEGUNDO: Plazo, Intereses, multas por no pago de gastos comunes y corte de suministro eléctrico.** Los copropietarios del Sector Torres del Parque estarán obligados a pagar dentro de los cinco días corridos siguientes a la fecha del aviso escrito que dé el Administrador de este Sector, la cuota que le corresponda en los gastos o expensas comunes del Condominio General y en los del Sector Torres del Parque. En caso de mora o simple retardo, la respectiva cuota deberá ser pagada reajustada en la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor establecido por el Instituto Nacional de Estadísticas entre el mes anterior al de su cobro y el anterior al de su pago, sin perjuicio de aplicarse además sobre la cuota así reajustada una multa del diez por ciento de la cuota impaga y además un interés igual al máximo convencional para operaciones reajustables. Con todo, el Administrador del Condominio General o el Administrador Sectorial, con acuerdo del Comité de Administración General o Sectorial, según sea el caso, podrá suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministre a aquellas unidades cuyos



propietarios u ocupantes se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas de los Gastos Comunes Generales o de los Gastos Comunes del Sector Torres del Parque. **ARTÍCULO TRIGESIMOTERCERO: Fondo de Reserva.** Sin perjuicio de lo que disponga la Asamblea de Copropietarios, para los efectos de atender las reparaciones de los Bienes Comunes Bienes Comunes del Sector Torres del Parque y/o los Gastos Comunes del Sector Torres del Parque urgentes o imprevistos, los copropietarios mantendrán en poder de la administración sectorial un fondo común de reserva que se formará de la siguiente manera: cinco por ciento sobre el gasto común, el cual cada copropietario deberá aportar y pagar a la administración de las Torres del Parque. Además, el Fondo de Reserva sectorial, se incrementará con el producto de las multas e intereses que deban pagar en su caso, los copropietarios y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre Bienes Comunes Sectoriales. Los recursos de este fondo se mantendrán en un depósito en cuenta corriente bancaria o en cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración sectorial. **ARTÍCULO TRIGESIMOCUARTO: Fondo de Garantía.** Para asegurar el cumplimiento y garantizar el pago de los gastos o expensas comunes y de las multas en su caso, cada copropietario deberá mantener permanentemente, en poder de la administración del Sector Torres del Parque, una garantía en dinero efectivo, cuyo monto equivaldrá al monto correspondiente a un mes de Gastos Comunes Sectoriales. Para efectos del depósito de la garantía recién aludida, el administrador del Sector Torres del Parque solicitará a cada

copropietario del mismo que contribuya a su pago, dentro del plazo de diez días contados desde que el Administrador lo solicite por escrito. En caso de atraso en el pago de los gastos y expensas comunes, este depósito podrá ser empleado por el Administrador para el pago de los gastos que correspondan y, en ese caso, el copropietario deberá reponer de inmediato la garantía o a más tardar dentro del plazo de diez días contados desde que el Administrador del Sector Torres del Parque lo requiera por escrito. El mismo procedimiento podrá seguirse en el caso de aplicación de multas y, en el caso que se haga y el pago de éstas se realice con cargo a la garantía recién aludida, deberá reponerse el monto pagado por el copropietario que hubiese sido condenado al pago de la multa en cuestión, en la forma recién señalada. El depósito será devuelto y debidamente reajustado al copropietario o a sus respectivos sucesores sólo en caso de venta de su unidad en el Condominio General, deduciendo previamente lo que sea procedente. **ARTÍCULO TRIGESIMOQUINTO: Fondo de Operación.** Conjuntamente con la firma de la escritura de compraventa correspondiente a la primera venta de la unidad respectiva, cada adquirente deberá pagar una suma de dinero para cubrir los gastos de operación y puesta en marcha del Condominio General y Sectorial. El no pago de esta suma, dentro de los dos meses siguientes a la firma de la escritura de compraventa autorizará a la Administración Sectorial, con consulta al Comité de Administración General, para suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico que se suministre a aquellas unidades cuyos propietarios u ocupantes se encuentren morosos en el pago de los gastos de explotación y





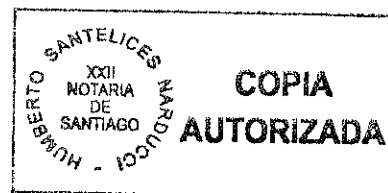
puesta en marcha. **TÍTULO III NORMAS DE USO y RESTRICCIONES.**  
**ARTÍCULO TRIGESIMOSEXTO: Prohibiciones. Uno)** En las oficinas sólo podrán funcionar actividades que sean acordes y complementarias con el alto estándar del Sector Torres del Parque. La Administración Sectorial queda expresamente facultada para impedir o suspender el funcionamiento de actividades que no se enmarquen en este criterio. En consecuencia, quedan prohibidas, entre otras, las siguientes actividades: a) almacenar, mantener, usar o guardar, aún transitoriamente, cualquier tipo de elementos o sustancias inflamables, explosivos, tóxicos, materias húmedas, infectas o malolientes, productos químicos o materiales peligrosos en el interior de sus respectivas propiedades, así como en los espacios o bienes comunes. Asimismo, queda prohibido lavar en los estacionamientos subterráneos de las Torres del Parque todo tipo de automóviles, camionetas, lanchas, carros y vehículos en general, todos los cuales deberán lavarse fuera del perímetro de las Torres del Parque, con excepción de los servicios de lavado especialmente autorizados por la administración del Sector Torres del Parque; b) Usar estufas, cocinas o anafres a kerosén o gas o que funcionen mediante cualquier otra sustancia combustible, inflamable o tóxica; c) Usar, mantener o almacenar bidones o depósitos de kerosén, balones de gas licuado y otros similares; d) Instalar o utilizar artefactos eléctricos que pudieran recargar la red respectiva o estén en mal estado; e) Impedir u obstaculizar en cualquier forma la libre circulación de público a través de pasillos y escaleras y otras vías de acceso o salida de las oficinas, así como los accesos a las alarmas, redes de incendio y otros lugares y recintos de escapes o seguridad de

las Torres del Parque. Por este motivo, queda prohibida la asignación en uso y goce exclusivos, o a cualquier otro título que sustraiga del uso común, las áreas singularizadas en los planos de ley de copropiedad inmobiliaria como polígonos de bienes comunes no asignables en uso y goce exclusivo, que corresponden principalmente a la salida de los ascensores que comunica con las vías de evacuación en cada uno de los pisos Cuarto al Dieciocho de las dos Torres del Parque; f) Ingresar a las Torres del Parque animales domésticos y mascotas, quedando prohibido que entren y vivan animales dentro de las Torres del Parque, ni que permanezcan bajo ningún concepto en los espacios o bienes de uso común; g) Utilizar en forma inadecuada o inoportuna las alarmas, redes de incendio, salidas de emergencia y otros elementos de seguridad; h) Alterar u obstaculizar en cualquier forma las puertas de acceso a las Torres del Parque, la redes de incendio, alarmas, salidas y demás instalaciones de emergencia; i) En general, realizar cualquier acto, instalación o acción que atente contra la seguridad de las Torres del Parque o el normal acceso y funcionamiento de sus elementos de emergencia, seguridad y comunicación; k) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes de las Torres del Parque, provocando ruidos y molestias que no permitan un trabajo tranquilo en las demás oficinas; l) Ejecutar, en general, cualquier acto que pueda comprometer la salubridad, seguridad, estructura y solidez de las Torres del Parque, como por ejemplo el realizar perforaciones de cualquier forma y tamaño en la losa de las unidades, lo que queda absolutamente prohibido; m) Efectuar trabajos no autorizados



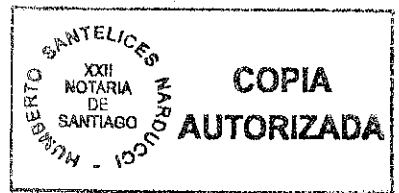
para la colocación de toda clase de caños o artefactos de ventilación, calefacción e incineración; n) Introducir modificaciones o ampliaciones a las instalaciones de las Torres del Parque, sean éstas de agua, electricidad, alcantarillado, climatización, seguridad, télex y otras, sin autorización expresa y escrita del Comité Sectorial de Administración; o) Colocar antenas de cualquier clase y toldos u otros sistemas de protección en las ventanas de las Torres del Parque; p) Alterar la forma, diseño y/o color de las puertas de las oficinas y en las caras que enfrentan los pasillos o áreas comunes, sin autorización expresa del Comité Sectorial de Administración; q) Transitar en los recintos de circulación de las Torres del Parque en vehículos rodados que dañen los pavimentos de los halls y pasillos; r) Estacionar vehículos frente a los accesos de las Torres del Parque o en espacios de circulación que impidan el libre tránsito de los vehículos de los demás copropietarios o usuarios; s) Modificar el destino de los estacionamientos y bodegas, almacenar cajas, materiales o similares en los estacionamientos, ni aún en forma provisional, sin perjuicio de las autorizaciones que en forma excepcional otorgue la Administración del Sector Torres del Parque, por motivos fundados; y t) Tocar bocinas de vehículos dentro de los recintos de estacionamientos. La velocidad máxima de ingreso y circulación será de quince kilómetros por hora, debiendo respetar los signos del tránsito instalados por la Administración del Sector Torres del Parque. **Dos)** En las oficinas deberán desarrollarse actividades que no importen atención masiva de público. **Tres)** Queda prohibido a los propietarios o usuarios desarrollar actividades que produzcan

malos olores, ruidos molestos, peligros de incendio o que atenten contra la estabilidad y armonía de los Sector Torres del Parque u otras que de cualquier manera produzcan molestias. Tampoco podrán darlos en arrendamiento, uso o goce a personas de notoria mala conducta así calificadas por los Comité de Administración Sectorial. **Cuatro)** A toda persona que se encuentre en el Sector Torres del Parque le queda prohibido producir ruidos molestos en los pasillos, escaleras y demás bienes comunes, como también colocar en ellos, aún en forma transitoria, muebles u otros objetos que perturben el uso normal al cuál están destinados. **Cinco)** Queda prohibido colocar o colgar en las ventanas de todo el Sector Torres del Parque, ropas, sábanas, toallas y otros objetos que atenten contra la estética exterior del mismo. **Seis)** En el exterior de las oficinas sólo se podrán instalar las leyendas o letreros que hayan sido aprobados por el Comité Sectorial de Administración. En la cara interior de las ventanas queda prohibido colocar leyendas, letreros y colgajos de cualquier naturaleza. **Siete)** No podrán alterarse las fachadas del Sector Torres del Parque, ni los colores de éste, entendiéndose por tales todo lo que sea visible al exterior. Si existiere necesidad o conveniencia de efectuar algún cambio en las fachadas o en sus colores, ello deberá ser previamente autorizado por el Comité Sectorial de Administración. **Ocho)** El hall de acceso de entrada a las oficinas deberá permanecer permanentemente abierto, por tratarse de una vía de evacuación. **Nueve)** La carga y descarga de muebles u otros objetos podrá hacerse en la forma, días y horas que el Comité Sectorial de Administración determine y de acuerdo con los horarios permitidos por las autoridades



correspondientes. **Diez)** El encendido y apagado de las luces de los pasillos y demás bienes comunes sectoriales será reglamentado por el Administrador Sectorial. **Once)** La colocación de antenas, de cualquier tipo que sean, deberá contar con la autorización previa del Administrador Sectorial, siempre que ello se ajuste al presente Reglamento, a las instrucciones del Comité Sectorial de Administración y a las leyes y reglamentos sobre la materia. **Doce)** Las partes de las oficinas, locales comerciales y departamentos visibles desde los pasillos y desde el exterior del Sector Torres del Parque, por ser bienes comunes no podrán ser alterados, en su forma, material y color. En los pasillos comunes queda prohibido colocar leyendas, letreros y colgajos de cualquier naturaleza, estando obligado el Administrador a retirar cualquiera de estos elementos que se hubiera colocado con infracción al presente Reglamento. **Trece)** Los propietarios u ocupantes sólo podrán colocar planchas o avisos en la forma o condiciones que establezcan la Administración Sectorial. **Catorce)** Los propietarios a quienes se les otorgue el uso y goce exclusivo de determinados bienes comunes, podrán hacer en ellos modificaciones arquitectónicas, en la medida que dichas modificaciones sean aprobadas por el Comité Sectorial de Administración. Con todo, tales obras no podrán bloquear u obstaculizar en ningún caso las vías de evacuación. **Quince)** En aquellos pisos que pertenezcan a un mismo propietario en su totalidad, podrá éste hacer uso también del hall de ascensores respectivo. **Dieciséis)** Los propietarios, arrendatarios u ocupantes, a cualquier título, de las unidades sólo podrán utilizar persianas duet de tela o minipersianas tipo Luxaflex y color blanco. En las ventanas

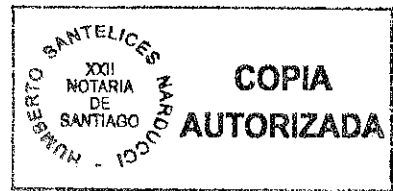
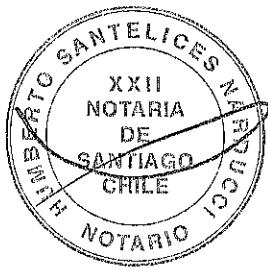
que dan al exterior del Sector Torres del Parque, cuando sean interiormente cubiertas o vestidas, se empleará solamente colores blancos, a fin de no afectar el ornato y apariencia de los edificios. **Diecisiete)** La reposición de cristales o vidrios de las fachadas de los edificios deberá hacerse por cristales idénticos a los originales. **Dieciocho)** Queda prohibido cerrar terrazas, abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar extractores de aire, chimeneas o conductos para el humo, además de los existentes, abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores, suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros, variar, modificar los muros que dan frente a los pasillos comunes, modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de uso común en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios. **Diecinueve)** Queda prohibido ocupar con muebles u otros objetos los pasillos, vestíbulos, corredores, escaleras u otros bienes comunes, molestar el libre paso o acceso a ellos; o usar de los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce de ellos por los demás copropietarios. Lo anterior es sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento General respecto de los bienes asignados en uso y goce exclusivo. **Veinte)** Queda prohibido colocar bajadas de cables de antena de radio y televisión por las fachadas de los edificios del Sector Torres del Parque, y de aquellas que tengan vista de éstas. **Veintiuno)** Queda prohibido estacionar autos, motonetas, motos, bicicletas u otros vehículos, como también depositar bultos o cajones, en los espacios de circulación, quedando autorizada la Administración Sectorial para su retiro inmediato, por cuenta, cargo y riesgo de los



infractores. **Veintidós)** Queda prohibido instalar cualquier elemento adicional que dé al exterior de los edificios del Sector Torres del Parque, salvo con autorización del Comité Sectorial de Administración. **Veintitrés)** Queda prohibido ingresar a la sala de seguridad, sala de estanques de agua potable, salas de basuras, sala de bombas, grupo generador, salas manejadoras de aire, sala de extracción, salas eléctricas, salas de máquinas de ascensores y cubiertas del Sector Torres del Parque. Sólo la Administración y personal especializado debidamente autorizado por la Administración, estarán facultados para ingresar a los recintos antes señalados. De igual modo, el uso y acceso a la operación de sistemas de instalaciones en shafts y otros bienes comunes sólo estará permitido al personal especializado y debidamente autorizado por la administración y calificado por el Comité Sectorial de Administración, debiendo la Administración reglamentar su uso y aprobar toda instalación futura. Se faculta a la Administración Sectorial para ingresar a las oficinas de cualquiera de los pisos de los edificios del Sector Torres del Parque, con el objeto de efectuar las mantenciones y reparaciones de las instalaciones contenidas en shafts, ductos y otros. **Veinticuatro)** Queda prohibido estacionar vehículos frente a los accesos de los edificios Sector Torres del Parque o en espacios de circulación, impidiendo la libre circulación de los vehículos de los demás copropietarios u ocupantes. **Veinticinco)** Queda prohibido cambiar la señalética de las puertas de acceso a escalas. **Veintiséis)** Queda prohibido fumar en los Bienes Comunes Generales o del Sector Torres del Parque, en los ascensores y en las cajas de las escalas, sin perjuicio de la facultad del

Comité General de Administración de imponer más restricciones a este respecto. También queda prohibido el uso de parafina u otros combustibles que produzcan olores. **Veintisiete)** Queda prohibido el ingreso de vendedores ambulantes de cualquier naturaleza. **Veintiocho)** Queda prohibido ingresar sustancias malolientes a ascensores y bienes comunes y emitir olores al usar las cocinas o kitchenettes. **Veintinueve)** El sentido del tránsito dispuesto para vehículos deberá ser acatado en sus señalizaciones y reglamentaciones. El Comité Sectorial de Administración podrá modificar el sentido del tránsito y su señalización si las condiciones así lo requieren. El tránsito de vehículos en los subterráneos deberá hacerse con las luces encendidas y respetando las señalizaciones. **Treinta)** Los copropietarios, arrendatarios o usuarios de oficinas podrán colocar en sus pisos la iluminación conforme a lo que establezcan sus propios proyectos, pero siempre respetando las normas adoptadas por la Administración Sectorial, a fin de lograr y mantener una visión nocturna homogénea desde el exterior del Sector Torres del Parque. Las lámparas deberán ser de alta eficiencia y su instalación deberá permitir la circulación de aire hacia la cámara plena, entre el cielo falso y la losa. La ubicación de las lámparas perimetrales y contiguas al muro deberá ser armónica. Los copropietarios deberán solicitar a la Administración Sectorial las condiciones de diseño y las capacidades de las instalaciones, debiendo respetarlas en todos sus puntos para la fachada. La Administración está facultada para revisar todas las instalaciones de las oficinas y para hacer modificar las que no cumplan con las normas pertinentes o con las condiciones de diseño. **Treinta y uno)** La extracción de basuras desde las





distintos partes del Sector Torres del Parque se realizará en la forma y en los horarios que lo resuelva la Administración Sectorial. Queda prohibido arrojar por estos ductos objetos inflamables, cigarrillos encendidos, escombros u objetos de vidrio en general y cualquier otro elemento peligroso.

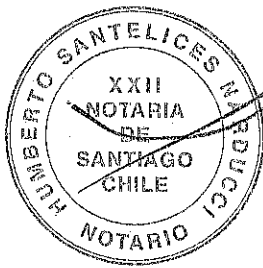
**Treinta y dos)** Ante todo bien u objeto que entre o salga del Sector Torres del Parque, la Administración Sectorial podrá exigir su declaración y aforo físico, siendo su transporte de responsabilidad del respectivo portador. Será especial preocupación de la Administración Sectorial velar por la seguridad y procedimientos de los accesos al Sector Torres del Parque, en especial en el ingreso de personas y elementos en la sala de control del acceso peatonal de servicio.

**Treinta y tres)** Queda prohibido tener y/o mantener cualquier tipo de animales y mascotas dentro de las oficinas.

**Treinta y cuatro)** Toda persona que ocupe los ascensores lo hará conforme a su funcionamiento normal. Por consiguiente, cualquier perjuicio que sufra el ocupante de un ascensor a causa o con ocasión de mal uso o uso irresponsable de estos, será de su cargo y responsabilidad.

**Treinta y cinco)** Cualquier desperfecto que se produzca en las instalaciones o servicios interiores de un bien de dominio exclusivo o su obra o construcción misma deberá ser reparado de inmediato por su propietario, arrendatario o usuario, a su costa y responsabilidad. Los propietarios podrán hacer en sus bienes de dominio exclusivo las transformaciones que estimen convenientes, sin cambiar el destino y naturaleza de los mismos, siempre que: i) no modifiquen la fachada exterior del Sector Torres del Parque; ii) que ellas sean aceptadas por las autoridades competentes; iii) que en manera alguna

excedan las capacidades del Sector Torres del Parque o comprometan su estructura, solidez, climatización, seguridad, salubridad y estética y funcionamiento general de las instalaciones; iv) que no afecten a otros bienes de dominio exclusivo ni a los bienes comunes. Las horas en que se llevarán a efecto estos trabajos y la entrada y salida de escombros y materiales deberá contar con la autorización previa del Administrador del Sector Torres del Parque, la que deberá procurar tomar los resguardos para no causar molestias a los demás copropietarios. Los muros divisorios de dominio exclusivo serán conservados y reparados por mitad entre los respectivos propietarios. Las modificaciones interiores podrán llevarse a cabo siempre que éstas sean previamente aprobadas, y no alteren de manera alguna la estructura misma de las Torres del Parque, ni comprometan sus condiciones de estética y seguridad. Si procediere, el permiso de obra municipal correspondiente deberá ser exhibido a la administración del Sector Torres del Parque con anterioridad al inicio de las obras. La carga máxima que puede instalarse en cada unidad es de doscientos cincuenta kilogramos por metro cuadrado, por lo que estará prohibida la instalación de bibliotecas del tipo "full-space" u otro tipo de bibliotecas o sistemas de archivos móviles similares. La instalación de muebles o maquinarias de cualquier tipo que superen la carga máxima recién indicada podrá ser removida por orden del Administrador del Sector Torres del Parque a costa del copropietario de la unidad respectiva, no pudiendo éste alegar que la unidad ha sido arrendada o cedido su uso a otra persona a cualquier título, debiendo pagar dichos costos el copropietario aludido, sin perjuicio de las multas que deba



pagar conforme a lo establecido en este Reglamento Interno.

**ARTÍCULO TRIGESIMOSÉPTIMO: Prohibición de modificaciones a la estructura.** Se prohíbe, en general, la alteración de todos los elementos exteriores, incluyéndose las caras interiores de éstos, pertenecientes a Bienes Comunes del Sector Torres del Parque. En especial, queda prohibido: Uno) Cambiar los cristales de todas las ventanas de la fachada por productos diversos de los empleados en la construcción; Dos) Alterar, instalar objetos adhesivos u otros elementos visibles desde el exterior, en los cristales que enfrenten el exterior del Sector Torres del Parque o sus pasillos interiores; Tres) Remover o alterar cualquier elemento de ventanería, paneles de aluminio o paños de aglomerado pétreo o demás elementos arquitectónicos destacados de diseño, como luminarias, cielos falsos exteriores, marquesinas, celosías, ménsulas, pórticos, pilares, postes, astas, rampas, escaleras, barandas, escaños, maceteros y veredas; Cuatro) Efectuar instalaciones en el terreno en que se construyó el Sector Torres del Parque y en general en sus bienes comunes exteriores. Cinco) Alterar o reubicar cualquier elemento perteneciente a los sistemas de energía, comunicaciones y seguridad del Sector Torres del Parque, incluyendo avances verticales de escape para generadores de electricidad, ductos de extracción, unidades de inyección de aire, torres enfriadoras y todos los ductos vinculados a éstos. Seis) Queda prohibido a todos los propietarios ejecutar cualquier transformación relevante que pueda afectar la estética exterior del Sector Torres del Parque.

**ARTÍCULO TRIGESIMOCTAVO: Índice de ocupación.** El índice de ocupación de las oficinas no podrá ser inferior a diez metros cuadrados por persona.

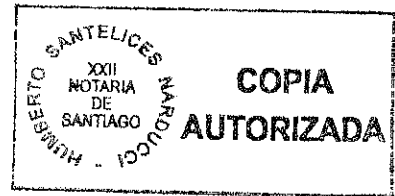
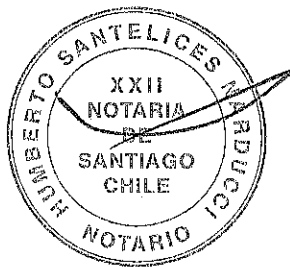
**ARTÍCULO TRIGESIMONOVENO:**

**Prohibición de letreros en el exterior del edificio.**

Prohíbese la instalación de letreros en el exterior de los edificios del Sector Torres del Parque. En lo no previsto por el presente Reglamento, la instalación de avisos o señales de cualquier clase se sujetará a las instrucciones del Comité Sectorial. **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: Control de acceso, cargas y descargas.** La ejecución de obras en el Sector Torres del Parque, de cualquier naturaleza que éstas sean, así como las labores de carga y descarga de materiales, se sujetarán a los horarios y condiciones de trabajo que establezca la Administración Sectorial. Las instrucciones que se impartan para estos efectos protegerán especialmente el normal funcionamiento de las oficinas. El funcionamiento de los accesos al Sector Torres del Parque se normará por las instrucciones que imparta el Comité Sectorial. La realización de labores como carga y descarga de mobiliario, el abastecimiento y en especial el transporte de combustible a los equipos adicionales de energía, se sujetará a las normas que determine el Comité Sectorial. **ARTÍCULO**

**CUADRAGESIMOPRIMERO: Mudanzas y traslados.** La mudanza, traslado y/o entrega de cualquier tipo de bien hacia o desde cualquier unidad que requiera más de una persona o más de un viaje en el ascensor, deberá ser coordinada con el Administrador Sectorial. El Administrador Sectorial podrá restringir las fechas y horas en que los espacios de uso común, incluyendo los ascensores, lobby o pasillos, puedan ser usados para traslados o entregas. **ARTÍCULO**

**CUADRAGESIMOSEGUNDO: Responsabilidad de ingreso a los espacios comunes.** Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usuarios, a cualquier título, de las



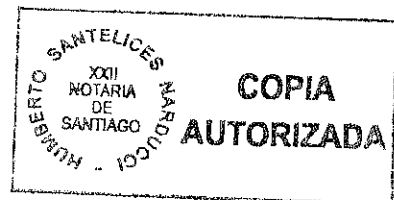
unidades del Sector Torres del Parque, así como las personas que visiten el mismo y que ocupen espacios comunes, lo harán bajo su exclusiva responsabilidad, sin que los codueños de unidades del Sector Torres del Parque o la Administración del mismo tengan responsabilidad alguna en caso de accidentes.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMOTERCERO: Acopio de escombros.** Se prohíbe depositar materiales de construcción reunidos con motivo de las reparaciones o mejoras, aún transitoriamente, en cualquier otro espacio de uso común que no sea un estacionamiento del subsuelo.- Los escombros que se reúnan con ocasión de tales faenas deberán ser retirados en el transcurso del día por cuenta de quien ejecute los trabajos.

**ARTÍCULO CUADRAGESIMOCUARTO: Obligaciones ante contratos de arriendos y subarriendos.** Los copropietarios no podrán arrendar o ceder el uso o goce, a cualquier título, de su respectiva unidad en forma alguna que contravenga los deberes, obligaciones y prohibiciones que establecen el Reglamento General y el presente Reglamento Interno. Igual prohibición afectará a los arrendatarios en caso de subarriendo. Para ello, los propietarios o arrendatarios, según el caso, deberán establecer, en forma expresa, en todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que celebren, respecto de las unidades la obligación del arrendatario o del subarrendatario respectivo, según el caso, de aceptar y sujetarse, sin reservas, a las disposiciones del Reglamento General y del presente Reglamento Interno, los que producirán efectos y serán obligatorios para ellos con la misma fuerza y obligatoriedad que para el propietario respectivo. Para asegurar el cumplimiento de lo anterior, los propietarios o arrendatarios, según el caso, se obligan a incluir en los

respectivos contratos de arrendamiento o subarrendamiento que celebren respecto de las unidades de que sean dueños o arrendatarios como causal suficiente para la terminación del contrato respectivo la infracción por parte del arrendatario o subarrendatario a cualquiera de las disposiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, en el Reglamento General o el presente Reglamento Interno. Las disposiciones del presente Reglamento Interno se entenderán incorporadas en los contratos de compraventa, de arrendamiento y de subarrendamiento de oficinas, bodegas y estacionamientos. En caso de que un arrendatario o subarrendatario infrinja las disposiciones del Presente Reglamento Interno y/o del Reglamento de Copropiedad o en general de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, el hecho será comunicado por el Administrador Sectorial al copropietario para que en el plazo de quince días hábiles comience los trámites legales para poner término al contrato de arrendamiento correspondiente. Si el copropietario no hiciere las gestiones del caso en el plazo previsto, será responsable de las multas que correspondiere aplicar a su arrendatario o subarrendatario por las infracciones al presente Reglamento Interno o al Reglamento General, o a la ley o las demás disposiciones aplicables.

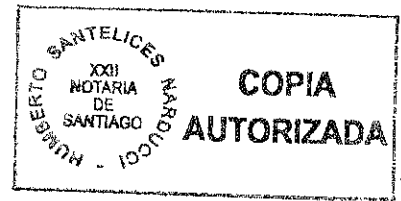
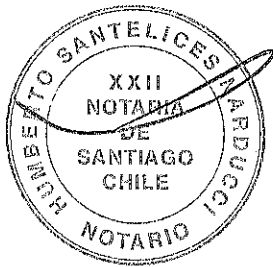
**ARTÍCULO CUADRAGESIMOQUINTO: Infracción al Reglamento.** Si algún propietario u ocupante a cualquier título de cualquiera unidad del Sector Torres del Parque causare por acción u omisión algún daño con infracción de las normas de este Reglamento, el infractor responderá de todo perjuicio y



correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. **ARTÍCULO CUADRAGESIMOSEXTO: Responsabilidad en el Uso de la Propiedad:** Los propietarios responderán por las personas a quienes hayan cedido a cualquier título el uso de sus bienes de dominio exclusivo. **ARTÍCULO CUADRAGESIMOSÉPTIMO: Restricciones al Transporte de materiales dentro del recinto.** El Comité Sectorial, a través del Administrador, podrá imponer cualquiera o todas las siguientes condiciones antes de efectuar mudanzas o entregas de muebles o cualquier otro objeto personal: Uno) requerimientos de seguros o garantías para la conservación de los espacios y equipos comunes en caso que razonablemente la acción involucre un riesgo para los bienes comunes; Dos) la instalación de material de protección apropiado para pisos y ascensores; Tres) cargos por costos que pueda incurrir la Administración como consecuencia de las mudanzas o entregas. **ARTÍCULO CUADRAGESIMOCTAVO: Infracción por parte de los copropietarios.** Los contratos de arrendamiento que celebren lo copropietarios deberán incluir una cláusula en la cual se establezca que la infracción reiterada, esto es, de a lo menos tres veces en menos de un año, por parte de los arrendatario a cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente Reglamento de Copropiedad, previo acuerdo unánime del Comité sectorial de Administración y Administración sectorial de las Torres, será causal suficiente de terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las sanciones establecidas en la legislación vigente. En todo caso, en tal situación de infracciones reiteradas, la Administración podrá expulsar al arrendatario y/o ocupante que así se comporte. **ARTÍCULO CUADRAGESIMONOVENO: Multas e Infracciones al**

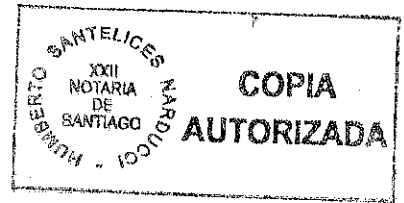
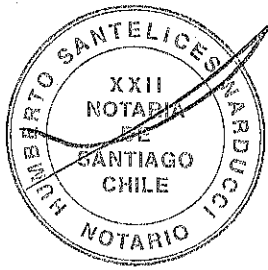
**Reglamento.** La infracción de cualquier disposición de este Reglamento Interno será sancionada con multa a beneficio de todos los copropietarios del Sector Torres del Parque, que podrá ascender de diez a trescientas Unidades de Fomento, la que se elevará al doble en caso de reincidencia, entendiéndose que existe esta última cuando se cometa la misma infracción dentro de los seis meses siguientes a la comisión de otra infracción que sea acreditada por una resolución judicial que condene al pago de una multa. El producto de estas multas será percibido por la Administración del Sector Torres del Parque, quien lo agregará al fondo común de reserva que mantendrá la Administración de dicho Sector. Para el cobro o aplicación de la multa será necesario que el Comité de Administración Sectorial, el Administrador o cualquier copropietario afectado haya denunciado la infracción de que se trate al Juzgado de Policía Local competente, dentro de los tres meses de ocurridas éstas. Para todos los efectos de este Reglamento General serán solidariamente responsables del pago de las multas, tanto el infractor como el propietario de la unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir en contra del infractor. En el evento que la infracción aludida hubiese causado un perjuicio a alguna unidad o bien común, quien haya sufrido el daño o el Administrador, en el caso de los bienes comunes, tendrá derecho a demandar, además de la multa mencionada, la indemnización de los perjuicios sufridos. **ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO: Uso de las Unidades.** Cada propietario deberá hacer uso de su unidad y de los bienes comunes en forma ordenada, tranquila y pacífica. En consecuencia, no podrá emplearlos en actividades contrarias a la moral, al orden





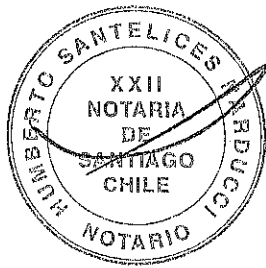
público o a las buenas costumbres, ni almacenar materias húmedas, infecciosas, inflamables, ni obstruir los desagües, shafts u otros conductos comunes, debiendo cuidar que las salidas de agua no puedan producir inundaciones. ni ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, o que comprometan la seguridad, estética, solidez o salubridad de las unidades. Queda especialmente prohibido dar a los shafts un uso distinto de aquél para el cual fueron diseñados. **ARTÍCULO QUINCAGESIMOPRIMERO: Destino de las Unidades.** En virtud de lo establecido en el artículo anterior, queda prohibido destinar las unidades al funcionamiento de establecimientos destinados a dar alojamiento a las personas, sean éstos hoteles, apart hoteles, hosterías, residenciales, casas de pensión u hospedaje y otras similares, cualquiera sea el tiempo, duración y condiciones en que se contrate el servicio, así como destinar dichas unidades al funcionamiento de talleres, fábricas, clínicas, consultas médicas-dentales, psicológicas o de cualquier otra especie, salas de bailes, clubes o centros de diversión, cantinas, cafeterías o similares, bares, restaurantes u otros lugares en que se expendan alimentos, gimnasios, servicios de masajes, peluquería, podología o cualquier lugar en que se presten servicios estéticos o similares, lugares de compra o venta de artículos sanitarios, funerarias, call-centers y similares, lavanderías, fruterías, verdulerías, pescaderías, carnicerías, y similares, o cualquier otro tipo de oficina con alta afluencia de público y, en general, cualquier otra actividad comercial que no sea compatible con el estándar y calidad y con la armonía de las Torres del Parque. Asimismo, en ningún caso la destinación

que se dé a las unidades o el uso de los Bienes Comunes del Sector Torres del Parque podrá dañar la estética o comodidad del Condominio General, ni del Sector Torres del Parque, ni podrá significar para los demás copropietarios molestias de ninguna especie. **ARTÍCULO QUINCAGESIMOSEGUNDO: De la Instalación de letreros y directorio.** De igual manera, queda estrictamente prohibida la instalación o exhibición de letreros, anuncios, leyendas, propagandas, en el interior o exterior de las ventanas o muro cortina, así como elementos salientes o sobresalientes en las ventanas o muro cortina de las Torres del Parque, o en general, cualquier otra obra que importe una modificación o alteración estética de la fachada o muros exteriores de las mismas, sin la autorización previa del Comité Sectorial de Administración. Es obligación del copropietario o usuario de proceder al inmediato retiro de las alteraciones introducidas, restaurando las fachadas aludidas al estado que se encontraban en forma previa a su alteración, todo ello a su costo. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de las multas que el infractor deba pagar de conformidad a lo establecido en el Reglamento General. En el hall de acceso del primer piso de cada una de las Torres del Parque, los copropietarios, arrendatarios u otros usuarios podrán indicar sus nombres en un directorio que la Administración Sectorial habilitará especialmente al efecto. La identificación se hará ocupando un espacio similar para cada piso o unidad y utilizando letras, diseños, materiales, colores y elementos únicos para todos los usuarios, los que tendrán derecho a ser colocados en el directorio, indicando por escrito las menciones que desean destacar, quedando al arbitrio de la Administración Sectorial el texto definitivo



de cada uno de ellos. Sólo los estacionamientos asignados como de uso exclusivo se podrán identificar con el nombre de su propietario, arrendatario o usuario, debiendo utilizar letras y colores standard para todos ellos, cuyas características también serán determinadas previamente por el Comité Sectorial de Administración. **TÍTULO I DE LA ADMINISTRACIÓN ARTÍCULO QUINCUGESIMOTERCERO: De la Administración Sectorial.** La administración de los bienes comunes del Sector Torres del Parque recae en la Administración Sectorial de este Sector. Esta administración sectorial corresponderá, en conjunto, a los siguientes órganos de Administración: **/A/** La Asamblea Sectorial de Copropietarios del Sector Torres del Parque; **/B/** El Comité Sectorial de Administración del Sector Torres del Parque; y **/C/** El Administrador del Sector Torres del Parque. **ARTÍCULO QUINCUGESIMOCUARTO: Asambleas sectoriales de Copropietarios.** La aprobación del presupuesto sectorial; la aprobación, modificación o reemplazo del Reglamento Interno, y todos los demás asuntos relativos a la administración de los bienes comunes de uso exclusivo sectorial, como asimismo todas las materias de interés exclusivo o preponderante para el Sector Torres del Parque, serán tratados en la Asamblea Sectorial de Copropietarios. Asimismo, la reconstrucción, demolición, reparación, rehabilitación, ampliación, mantención, o alteración de bienes distintos a los Bienes Comunes Generales, será materia exclusiva de la asamblea de copropietarios del Sector Torres del Parque, en caso de que el bien en cuestión se ubique en este Sector. Conforme lo señalado anteriormente, los copropietarios del Sector Torres del Parque, reunidos en asamblea ordinaria o extraordinaria,

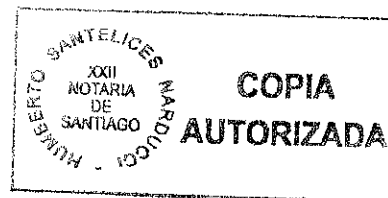
tomarán todas las decisiones que la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento reservan para esos tipos de asambleas, en la medida que los temas a tratar sean específicos del sector, no involucren directamente a los otros y no se haya delegado su decisión en otro órgano en el Reglamento General. En las asambleas del Sector Torres del Parque sólo tendrán derecho a voto los copropietarios de dicho Sector, quienes serán los únicos citados a la misma y sus derechos serán los únicos a tomar en cuenta para el cómputo de los quórums de asistencia y votaciones, excluyéndose de todo lo anterior a los copropietarios del Condominio General que no lo sean del Sector Torres del Parque. Se exceptúa de lo anterior, la reforma del Reglamento General, que será siempre de competencia de la Asamblea General de Copropietarios, y que deberá contar además con la aprobación de la Asamblea Sectorial cuando: i) se trate materias que, conforme al Reglamento General, son de administración sectorial; ii) se trate de asuntos que incidan o afecten directamente y en forma exclusiva o preponderante los derechos de cada uno de los Sectores con respecto al dominio y uso de sus unidades, la administración de su sector y los derechos que les corresponden en los bienes comunes del Condominio General, incluidos aquellos que se les asignen en uso y goce exclusivo en conjunto, como copropietarios de un Sector en particular; iii) cuando se trate de materias que afecten, de cualquier modo, al ámbito del Sector Torres del Parque. Los acuerdos de las Asambleas Sectoriales no pueden contradecir a los acuerdos de las Asambleas Generales de Copropietarios del Condominio, ni crear derechos u obligaciones que puedan estar en contraposición con los



acordados en dichas Asambleas Generales. Con todo, la Administración General no puede interferir ni involucrarse en materias propias de la Administración Sectorial, salvo en aquellos casos que haya sido expresamente autorizada por el presente Reglamento. **ARTÍCULO QUINCUGESIMOQUINTO: Asambleas Ordinarias.** La Asamblea Sectorial de Copropietarios efectuará una sesión ordinaria anual, que se realizará después de terminada la sesión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios. Si la sesión ordinaria anual de la Asamblea General de Copropietarios se prolongare más allá del mediodía en que se la hubiere abierto o continuado, la sesión ordinaria de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios se entenderá pospuesta para el día inmediatamente siguiente al del aquél en que se llevare a término la sesión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios. La sesión ordinaria tendrá por objetivo principal el examen de la cuenta que dé la Administración Sectorial de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y de la aprobación del presupuesto sectorial anual. En ella podrá además tratarse cualquier otro asunto de interés exclusivo o preponderante para el Sector Torres del Parque, y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo lo que sean materia de sesiones extraordinarias, según lo ordenado en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. **ARTÍCULO QUINCUGESIMOSEXTO: Asambleas extraordinarias.** La Asamblea Sectorial de Copropietarios podrá también efectuar sesiones extraordinarias, a petición del Comité de Administración Sectorial, o de un número de copropietarios del Sector que reúna al menos el quince por ciento del coeficiente sectorial. Es materia obligatoria de Sesión Extraordinaria para la Asamblea Sectorial de Copropietarios la discusión y

aprobación de gastos o inversiones sectoriales extraordinarias que excedan, en un periodo de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes sectoriales ordinarios y también la aprobación, modificación y reemplazo del Reglamento Interno. Asimismo, serán materia de la Asamblea Extraordinaria Sectorial aquellas enumeradas en el artículo diecisiete de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, pero que incidan de modo exclusivo en el Sector Torres del Parque. Los acuerdos por los cuales se decretaren gastos sectoriales extraordinarios de esta naturaleza se regirán por lo dispuesto en lo relativo a las Asambleas Generales, según lo prescrito en el Reglamento General del Condominio Kennedy. A las mismas normas se sujetarán los acuerdos relativos a la aprobación, modificación y reemplazo del presente Reglamento Interno del Sector Torres del Parque, debiendo observarse las mismas normas aplicables para la modificación del Reglamento General.

**ARTÍCULO QUINCAGESIMOSÉPTIMO: Asambleas por materias Mixtas.** Tratándose de la Asamblea Sectorial de Copropietarios del Sector Torres del Parque, podrán ser tratadas en la sesión ordinaria anual o en sesiones extraordinarias: i) La designación, remoción y fijación de honorarios de un representante en el Comité General de Administración e impartir instrucciones especiales para su desempeño; ii) La designación, remoción, fijación de honorarios de un Auditor para la administración sectorial, e impartir instrucciones especiales para su desempeño; iii) La adopción de acuerdos relativos al manejo y destinación de un Fondo Común Especial de Reserva; y, iv) En general, la discusión y la adopción de acuerdos respecto de toda otra materia de interés sectorial que no sea de competencia de la



Asamblea General de Copropietarios. **ARTÍCULO QUINCUAGESIMOCTAVO: Integrantes de Comité de administración Sectorial.** El Sector Torres del Parque tendrá un Comité de Administración Sectorial. Este Comité de Administración Sectorial estará formado por tres miembros, designados por la Asamblea Ordinaria Sectorial de Copropietarios. Este Comité designará su Presidente. El Comité Sectorial de Administración es el representante de la Asamblea Sectorial de Copropietarios ante el Administrador General en lo que concierne a la Administración General del Condominio, y el encargado de su control y fiscalización en todo lo concerniente a la Administración Sectorial correspondiente al Sector Torres del Parque. Salvo por acuerdo contrario de la Asamblea Sectorial de Copropietarios, el Comité Sectorial de Administración se entenderá facultado para adoptar válidamente acuerdos sobre todas las materias señaladas en los numerandos (ii), (iii) y (iv) referidos a las materias mixtas de la Asamblea General. Los miembros del Comité de Administración Sectorial ejercerán sus funciones ad-honorem a menos que la Asamblea Sectorial acuerde otorgar un sueldo por estas funciones. **ARTÍCULO QUINCUAGESIMONOVENO: Quórum de asambleas.** Los quórum para la celebración de sesiones ordinarias y extraordinarias y aprobación de acuerdos de la Asamblea Sectorial de Copropietarios del Sector Torres del Parque serán los mismos señalados para la Asamblea General, según lo prescribe el Reglamento General, en lo que corresponda, pero aplicados a los respectivos coeficientes de propiedad sectoriales. **ARTÍCULO SEXAGÉSIMO: Citación a las asambleas.** La citación a sesión ordinaria anual de la Asamblea Sectorial de Copropietarios del Sector Torres del

Parque será efectuada por el Administrador Sectorial, conjuntamente con la citación de la sesión ordinaria anual de la Asamblea General de Copropietarios. La citación a sesión extraordinaria de la Asamblea Sectorial de Copropietarios será efectuada por el Administrador Sectorial o por el Presidente del Comité Sectorial de Administración, en la misma forma que se señala en el Artículo Décimo Tercero del Reglamento General para la Asamblea General. **ARTÍCULO**

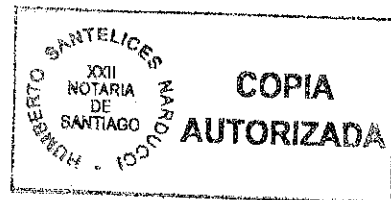
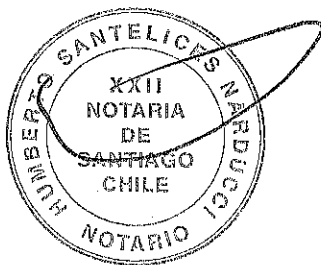
**SEXAGESIMOPRIMERO: Representación ante las asambleas.**

Integrarán la Asamblea Sectorial de Copropietarios, con derecho a voz y a voto, todos los propietarios de bienes de dominio exclusivo del Sector Torres del Parque. Los copropietarios podrán actuar en la Asamblea personalmente o representados, conforme a lo dispuesto en las Asambleas Generales. A las sesiones de la Asamblea Sectorial de Copropietarios podrán asistir con derecho a voz el Administrador del Condominio General, en su calidad de encargado de coordinar la administración general con la administración del Sector Torres del Parque. **ARTÍCULO**

**SEXAGESIMOSEGUNDO: Funcionamiento de las asambleas.**

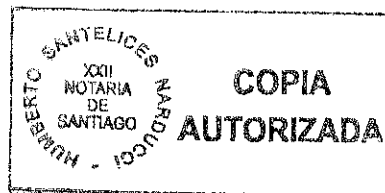
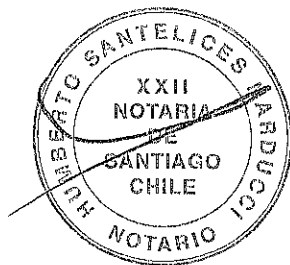
Establecido que se encuentra presente el quórum requerido para sesionar válidamente, la Asamblea Sectorial de Copropietarios quedará instalada, actuando como Presidente de la Asamblea del Sector Torres del Parque el Presidente del Comité Sectorial de Administración o, a falta de éste, el copropietario que posea el mayor coeficiente sectorial. Las actas serán firmadas por el Presidente de la Asamblea, aplicándose en lo demás las reglas previstas para la Asamblea General. **ARTÍCULO SEXAGESIMOTERCERO: Oponibilidad.** Los acuerdos de las Asambleas Sectoriales de Copropietarios serán





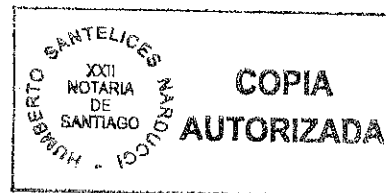
oponibles a todos los copropietarios del Sector, y en lo pertinente, serán también obligatorios para todos los ocupantes o usuarios del Sector. **ARTÍCULO SEXAGESIMOCUARTO: Quórum sesiones de Comité Sectorial de Administración.** Tanto para sesionar como para adoptar acuerdos, el Comité Sectorial de Administración requerirá de un quórum mínimo de dos miembros. Los acuerdos adoptados válidamente por el Comité de Administración Sectorial tendrán el mismo valor otorgado a los acuerdos de la Asamblea General de Copropietarios, siempre que no sean contrarios a éstos. Si el Comité considerare que los acuerdos a adoptar en su sesión pudieren afectar los intereses de los copropietarios de otro sector, deberá poner por escrito tal circunstancia en conocimiento del Presidente del Comité General de Administración. Practicada esta notificación se entenderá que el Presidente del Comité General de Administración tiene el carácter de veedor en la sesión del Comité Sectorial, y una vez conocidos los hechos los comunicará al Comité General de Administración, quien en caso de estimar que el acuerdo del Comité Sectorial de Administración se contrapone al interés del Comité General de Administración, o a la comunidad, lo comunicará a la Asamblea General de Copropietarios, quien lo podrá dejar sin efecto y comunicará su resolución al Comité Sectorial de Administración, quien deberá acatar esta resolución. Los acuerdos que adoptare el Comité Sectorial de Administración valdrán mientras no sean modificados o dejados sin efecto por la Asamblea General. **ARTÍCULO SEXAGESIMOQUINTO: Libro de actas.** De lo tratado y acordado en las sesiones del Comité de Administración Sectorial, que se realizarán con la mayoría de sus miembros, se dejará

constancia en un Libro de Actas. En las sesiones que celebre el Comité de Administración actuará como secretario la persona que se nombre al efecto. **ARTÍCULO SEXAGESIMOSEXTO: Designación de Administración Sectorial.** Las Asambleas de Copropietarios del Sector Torres del Parque designarán un administrador del sector, quien deberá actuar coordinado con el Administrador General. El Administrador Sectorial tiene funciones administrativas de su sector, y también la representación judicial o extrajudicial del Sector. Las demás funciones de estos administradores las fijará el Comité Sectorial de Administración. Las Torres serán administradas, con las facultades que otorga el presente Reglamento Interno Copropiedad, por la persona natural o jurídica designada por la Asamblea de Copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como Administrador, el Presidente del Comité Sectorial de Administración. El nombramiento del Administrador Sectorial, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello, en la misma acta, o si no se expresara, por cualquiera de los miembros del Comité Sectorial de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos de las Torres. El Administrador sectorial mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma. Serán funciones del Administrador Sectorial las que establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete y su reglamento y el presente Reglamento Interno de Copropiedad, y las que específicamente le conceda la Asamblea de Copropietarios, y



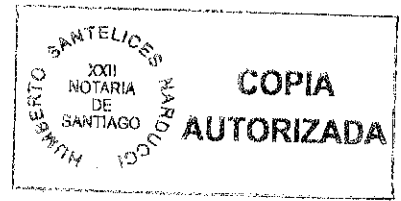
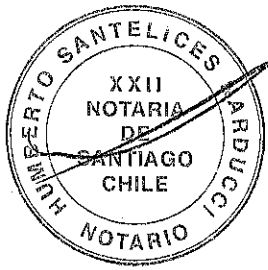
en especial: mantener en Las Torres una nómina actualizada de los propietarios, con sus respectivos domicilios registrados; mantener un archivo de documentos de las Torres; el cuidado de los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente, sin recabar previamente acuerdos de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, y las del presente Reglamento Interno de Copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente a los copropietarios con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación de las Torres, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión a la asamblea; 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 impone la legislación vigente y el presente reglamento Interno de copropiedad. El Administrador Sectorial está obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado, y además cada vez que se lo solicite la Asamblea de Copropietarios o el Comité Sectorial de Administración, y al término de su gestión. Para estos efectos, cada copropietario tendrá acceso a la documentación correspondiente. **ARTÍCULO SEXAGESIMOSÉPTIMO: Vacancia de administrador sectorial.** En caso de vacancia de algún cargo de Administrador Sectorial, éste será ejercido por el Presidente del Comité de Administración Sectorial, o bien por

la persona que éste Comité designe, hasta la fecha que se realice la próxima Asamblea Sectorial de Copropietarios, la que deberá nombrar al nuevo Administrador Sectorial. **ARTÍCULO SEXAGESIMOCTAVO: Facultades y obligaciones del Administrador sectorial.** El Administrador Sectorial es independiente del Administrador General en el ejercicio de su cometido, encontrándose subordinado a los acuerdos de la Asamblea Sectorial de Copropietarios y a la dirección y control del Comité de Administración Sectorial, a quienes deberá rendir cuenta. **ARTÍCULO SEXAGESIMONOVENO: Administración General.** La Administración del Condominio General, la Asamblea General de Copropietarios y el Comité de Administración General se encuentra tratada en el artículo Decimoprimer, Duodécimo y Decimotercero del Reglamento General, respectivamente. **ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO: Copropietario Hábil.** Es aquel copropietario que se encuentra al día en el pago de los gastos comunes tanto ordinarios como extraordinarios. **ARTÍCULO SEPTUAGESIMOPRIMERO: Domicilio de los Copropietarios.** Para los efectos derivados del presente Reglamento, se reputará que los copropietarios tienen domicilio en la unidad que les pertenece, salvo que registren un domicilio diferente en la oficina de la Administración. **TITULO V - DE LA OPERACIÓN ARTÍCULO SEPTUAGESIMOSEGUNDO: Contratos de servicios de mantención.** El Administrador del Condominio General con respecto a los Bienes Comunes Generales, y el Administrador del Sector Torres del Parque con respecto a los bienes asignados en uso y goce exclusivo al conjunto de unidades de su Sector, deberán suscribir dentro de los noventa días contados desde la fecha de la resolución que acoge al Condominio General a la Ley de



Copropiedad Inmobiliaria, contratos de mantenimiento con servicios técnicos autorizados por el subcontratista que hizo la instalación del referido bien común, respecto de todos aquellos bienes comunes que requieran un mantenimiento periódico, como por ejemplo, bombas de aguas, ascensores, cámaras sanitarias, equipos de clima del lobby de las Torres del Parque y de los estacionamientos, muro cortina /limpieza/, estanque de petróleo, jardineras, equipo de extinción de incendio, etcétera. Para tales efectos, cada administrador, sea general o sectorial, deberá llevar una hoja de vida respecto de cada uno de los bienes comunes objeto de mantenimiento, en la cual deberá constar el hecho de haberse efectuado las referidas mantenciones, según las características particulares y requerimientos de cada bien común que requiera mantención periódica. **ARTÍCULO SEPTUAGESIMOTERCERO: Responsabilidad en el uso de los ascensores.** Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios y/o usuarios de los pisos y subterráneos de las Torres del Parque emplazadas en el Sector Torres del Parque y las personas que lo visiten, harán uso de los ascensores bajo su exclusiva responsabilidad, no teniendo la Administración Sectorial responsabilidad alguna en caso de accidente. Tampoco serán responsables en caso de robos, hurtos o daños que pudieran producirse en los diversos recintos del Sector Torres del Parque. **ARTÍCULO SEPTUAGESIMOCUARTO: Contratación de Seguro de las Torres.** Constituirá obligación del Administrador contratar un seguro de incendio y terremoto por los espacios y bienes de dominio común del Edificio. Para estos efectos, el Administrador deberá presentar al Comité Sectorial de Administración alternativas quien deberá

seleccionar una de ellas. **ARTÍCULO SEPTUAGESIMOQUINTO: Seguro de la Propiedad.** Será obligación de cada copropietario mantener aseguradas contra el riesgo de incendio, con adicionales de terremoto, inundaciones, terrorismo y actos maliciosos, las unidades del condominio. **ARTÍCULO SEPTUAGESIMOSEXTO: Planos del edificio.** El Administrador deberá mantener en el archivo de documentos del Edificio una copia de los planos de construcción del Edificio e instalaciones del mismo, con indicación de los grifos, sistema de electricidad, agua potable, alcantarillado y climatización, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesaria conocer para casos de emergencia. **ARTÍCULO SEPTUAGESIMOSEPTIMO: Planes de Emergencia ante siniestros.** El Comité de Administración, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento, deberá confeccionar un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios, el que deberá ser sometido a la aprobación provisoria del Comité Sectorial y luego de modo definitivo por la Asamblea Ordinaria Anual. El mencionado plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración del Sector Torres del Parque las observaciones que estimaren pertinentes. **ARTÍCULO SEPTUAGESIMOCTAVO: Disposiciones.** Las disposiciones contenidas en la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, en su



Reglamento, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Reglamento de Copropiedad del Condominio General se aplicarán con preferencia a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento Interno del Sector Torres del Parque".

**SÉPTIMO:** El presente Reglamento Interno se podrá inscribir en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **OCTAVO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en los Registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **NOVENO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y cancelaciones, que procedan en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. **PERSONERÍA:** La personería de los representantes de METLIFE CHILE SEGUROS DE VIDA S.A., consta de la escritura pública otorgada el tres de abril de dos mil nueve en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie que se inserta por ser conocida de los comparecientes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, firman. Doy fe. ✓

VBB  
ju

A. D. H. D.

NOTARIO TITULAR

ESU

/ TESTIMONIO FIEL DE LA  
ESCRITURA PUBLICA ORIGINAL.  
SANTIAGO, 19 ABR 2011

