

PROVIDENCIA, 06 AGO 2012

EX.Nº 1649 / VISTOS: El artículo 80 del Código Tributario, el artículo N°145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenida en el D.F.L.N°458 de 1976 del MINVU; el artículo 15 de la Ley N°19.537, y, teniendo presente las facultades que me otorgan los artículos 5 letra d), 12 y 63 letra i) de la Ley N°18.695 de 1988, Orgánica Constitucional de Municipalidades, y

CONSIDERANDO: 1.- La solicitud de cambio de destino presentada por el propietario, del Departamento N°11, del inmueble ubicado en Avda. Nueva Los Leones N°0199, Unidad Vecinal N°11.-

2.- La inscripción de dominio de fojas 37129 N°47134 del Registro de Propiedad del año 1985, del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.-

3.- El Reglamento de Copropiedad del edificio, contenido en escritura pública de fecha 20 de Agosto de 1968, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Jaime García Palazuelos, inscrito a fojas 8621 N°13748 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1968 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.-

4.- La autorización del Administrador del Edificio de fecha 26 de Julio de 2011.-

5.- El Acta de Ratificación del Administrador del edificio Nueva Los Leones N°0199 de 30 de Marzo de 1999.-

6.- El Informe N°12/12 de fecha 29 de Marzo de 2012, de la Dirección de Obras.-

7.- El Informe N°229/2012 de fecha 28 de Mayo de 2012, de la Dirección de Obras.-

8.- Que no se trata de un inmueble acogido a franquicias tributarias.-

9.- El Memorándum N°6.534 de fecha 2 de Abril de 2012, del Director de Obras y sus antecedentes.-

DECRETO:

1.- Autorízase el cambio de destino habitacional a oficina profesional, respecto del **DEPARTAMENTO N°11**, del inmueble ubicado en **AVDA. NUEVA LOS LEONES N°0199, ROL DE AVALUO N°136/32**, de propiedad de don **CARLOS MARCELO HINOJOSA MIQUELES**, RUT. [REDACTED]

2.- El inmueble sólo podrá destinarse a los usos de suelo que para el sector se indican en el Plan Regulador Comunal y se admitan por el Reglamento de Copropiedad del edificio.-

3.- Todo incumplimiento al presente decreto dará lugar a la caducidad inmediata de la presente autorización.-

4.- Notifíquese al interesado y al Servicio de Impuestos Internos por la Dirección de Obras Municipales sobre esta autorización de cambio de destino del inmueble referido.-

5.- Remítase copia del presente Decreto y del Reglamento de Copropiedad adjunto, al Departamento de Rentas Municipales.-

Antese, comunique y archívese.-


MARIA RAQUEL DE LA MAZA QUIJADA
Secretario Abogado Municipal


CRISTIAN LABBÉ GALILEA
Alcalde

MRMQ/IMY/damg

Distribución:

- Interesado
- Dirección de Obras
- Servicio de Impuestos Internos
- Departamento de Rentas
- Archivo
- Decreto en Trámite 1657,7

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD
EDIFICIO NUEVA LOS LEONES N° 0199

En Santiago de Chile, a veinte de Agosto de mil novecientos sesenta y ocho, ante mí, Jaime García Palazuelos, Notario de este Departamento y los testigos que al final se expresa, comparece: don LUIS ALBERTO OSSANDON VALDES, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], domiciliado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con cédula de identidad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por sí, mayor de edad, a quién conozco y expone: PRIMERO.- Que es dueño del inmueble ubicado en [REDACTED] [REDACTED] de este Departamento, que adquirió por compra a doña Inés Espinoza Goycochea, según escritura otorgada en Santiago, en la Notaría de don Herman Chadwick, con fecha quince de Diciembre de mil novecientos sesenta y siete, inscrita a fojas setecientos sesenta número ochocientos setenta y cuatro del registro de Propiedad correspondiente al año mil novecientos sesenta y ocho del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. La propiedad tiene los siguientes deslindes según sus títulos: al Norte, en veinticuatro metros sesenta centímetros con lote ciento seis; al Sur, en igual extensión, con lote ciento ocho; al Oriente, en diecisiete metros con varios propietarios; y al Poniente, en igual medida con Avenida Nueva Los Leones. En este inmueble se ha construido un edificio de tres pisos, ha-



1 biendo en cada uno de ellos tres departamentos. Los departamentos
2 se encuentran signados con los números once, doce y trece los
3 del piso primero; veintiuno, veintidos y veintitres los del
4 piso segundo; treinta y uno, treinta y dos y treinta y tres
5 los del tercer piso. En el primer piso hay un patio que acce-
6 de al departamento número once y otro patio que accede al de-
7 partamento número doce; además un antejardín que accede al
8 departamento número doce y otro ante jardín al departamento
9 número trece. Estos patios y antejardines constituyen bienes
10 comunes de todos los copropietarios del edificio, pero su uso
11 y goce corresponde exclusivamente a los departamentos once,
12 doce y trece a los cuales acceden.- SEGUNDO.- Para determinar
13 los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios
14 u ocupantes a cualquier título de los diversos departamentos,
15 se viene en formular el siguiente Reglamento de Copropiedad:
16 ARTICULO PRIMERO.- El presente Reglamento regirá las rela-
17 ciones de régimen interno y los derechos y obligaciones re-
18 cíprocas de los propietarios o ocupantes de departamentos del
19 edificio singularizado en la cláusula primera y será obliga-
20 torio para toda persona natural o jurídica que adquiriera de-
21 partamentos en el citado edificio, para sus dueños en el do-
22 minio y para toda persona a quién el propietario de los res-
23 pectivos departamentos conceda su uso y goce y para los que
24 lo ocupen a cualquier título. Para los casos no especialmente
25 previstos se aplicarán las disposiciones contenidas en la ley
26 seis mil setenta y uno y su Reglamento. ARTICULO SEGUNDO.-
27 Cada propietario será dueño exclusivo de su departamento y
28 comunero en los bienes que se declaran comunes en la Ley
29 seis mil setenta y uno. Se reputan bienes comunes los neces-
30 rios para la existencia, seguridad y conservación del edificio
y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el

uso y goce de su departamentos, y especialmente, el terreno ocupado por el edificio, terreno cuyos deslindes y dimensiones han sido establecidos en la cláusula primera de esta escritura, los cimientos, los muros exteriores, soportes, la obra gruesa, techumbre, las escaleras, el estanque de agua potable, la instalación general de teléfonos, de la energía eléctrica, del alcantarillado, del gas y del Agua potable, los patios, antejardines, terrazas, puertas de entrada, corredores de uso común. Estos bienes en ningún caso dejarán de ser comunes.-

ARTICULO TERCERO.- Si cualquier departamento hay o se instalen medidores independientes de agua, luz u otros servicios, tales medidores y sus instalaciones serán considerados de propiedad exclusiva de los dueños de dichos departamentos.- ARTI-

CULO CUARTO.- El derecho de los propietarios sobre los bienes comunes será proporcional a la superficie edificada que tiene su departamento con relación a la superficie total del edificio. ARTICULO QUINTO.- El derecho de los propietarios sobre los bienes comunes en la proporción indicada, es inseparable del dominio, uso y goce del respectivo departamento, y por lo tanto el propietario del departamento no podrá enagenar, transferir, ceder, arrendar bienes comunes ni aún con el consentimiento de los otros propietarios.- ARTICULO SEXTO.- Cada propi-

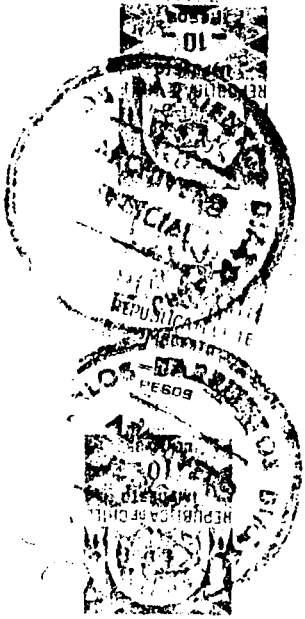
tario usará de su departamento en forma ordenada y tranquila y solo podrá destinarlo a habitación. No obstante, el Administrador podrá autorizar la instalación de oficinas de profesiones o de algún comercio que no ocasione ruidos, peligro de molestias para los vecinos, ni tenga ventas al público, ni dañe la estética, seguridad o comodidad del edificio. En ningún caso podrá ser habitado un departamento por personas de notoria mala conducta, ni por industrias, fábricas, pescaderías,



1 pompas fúnebras, almacenes, bodegas, etcetera . ARTICULO SEP-
2 TIMO.- Queda estrictamente prohibido: a) Colocación de baja-
3 das de cables de antena de radio y televisión por las fachadas
4 principales a la calle y de aquellas que tengan vista de és-
5 ta. b) El tendido de ropas en los balcones, terrazas, loggias y
6 ventanas de fachadas principales a la calle y de aquellas que
7 tengan vista de esto.- C) Colocación de lonas o materiales plás-
8 ticos en fachadas que no hayan sido consultados en el diseño
9 original aprobado por la Dirección de Obras, como asimismo
10 toda clase de caños o artefactos de aireación, calefacción o
11 incineración y d) colocación de letreros comerciales sin la
12 aprobación de la Dirección de Obras Municipales. e) Tener de-
13 positadas, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, in-
14 factas, mal olientes o inflamables; f) ejecutar actos que
15 perturben la tranquilidad de los propietarios u ocupantes del
16 edificio; g) ejecutar actos que comprometan la seguridad, so-
17 lidez o salubridad del edificio; h) atentiar en contra de
18 la moralidad. Sin autorización expresa del Administrador
19 no se podrá: a) Abrir puertas, balcones, ventanas ampliar-
20 las o ensancharlas, sea con frente a los pasillos o demás
21 bienes comunes, sea en la fachada del edificio o en los muros
22 exteriores, ni modificar los muros que dan a los pasillos
23 comunes; b) ocupar con muebles u otros objetos los pasillos,
24 corredores, escalera y demás bienes comunes en forma que im-
25 pidan o dificulten el uso de ellos. ARTICULO OCTAVO.- Los
26 copropietarios no podrán arrendar o ceder el uso de su respec-
27 tivo departamento en forma que contravenga a las disposiciones
28 anteriores.- A igual régimen deberán someterse los arrenda-
29 tarios en caso de subarriendo.- ARTICULO NOVENO.- Las infrac-
30 ciones a las prohibiciones o restricciones señaladas anterior-

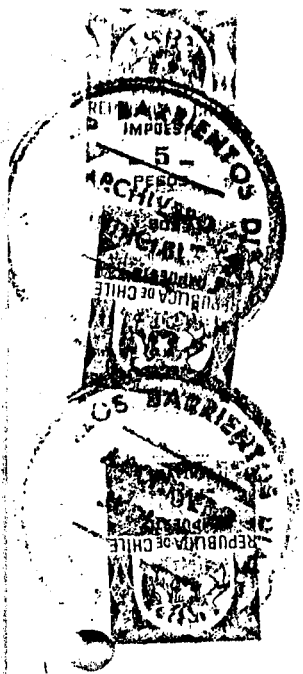
1978-79

mente serán sancionadas en la forma establecida en el inciso Cuarto del Artículo octavo de la ley seis mil setenta y uno.- En cuanto a las sanciones pecuniarias, que contempla el inciso aludido de la ley seis mil setenta y uno, serán de un sueldo vital mensual para la Provincia de Santiago.- ARTICULO DECIMO.- Las infracciones de los arrendatarios a cualesquiera de las disposiciones contenidas en este Reglamento serán causa suficiente de terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el Decreto Supremo número ochocientos ochenta sustitutivo de la ley seis mil setenta y uno, entendiéndose que las disposiciones del presente Reglamento se considerarán incorporadas en los contratos de arrendamiento de los departamentos de este edificio.- ARTICULO DECIMO PRIMERO.- La administración del edificio estará a cargo de un Administrador con residencia en la ciudad de Santiago, durará un año en sus funciones y será elegido en Asamblea de acuerdo con las disposiciones que se señalan más adelante.- Corresponden al administrador las funciones que le confiere el presente Reglamento y las que se señalan en el inciso cuarto del artículo catorce de la ley seis mil setenta y uno, con sus facultades, y, en especial, velar por la fiel observancia del presente Reglamento.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- cuando el administrador cese en sus funciones sea por vencimiento del plazo para el cual fué elegido, sea por renuncia, fallecimiento, incapacidad física o mental, o por cualquier otra causa, el inmueble será administrado por la persona natural o jurídica, interesada o extraña, que designen los copropietarios en Asamblea de acuerdo con las disposiciones del artículo Décimo Tercero.- El Administrador podrá ser reelegido o reemplazado. Si al vencimiento del período del Administrador no se procediere a nombrar un



1 nuevo administrador, se entenderá prorrogado el mandato por otro
2 período igual. Para la remoción del Administrador se requerirá
3 el voto de la mayoría que se indica en el próximo artículo.-
4 El primer Administrador se regirá de acuerdo a este artículo
5 y al siguiente, salvo en lo que se refiera a elección, y du-
6 ración de sus funciones, las cuales se establecen en el artí-
7 culo transitorio número uno.- ARTICULO DECIMO TERCERO.- To-
8 do lo concerniente a las relaciones de todo orden a que es-
9 te Reglamento se refiere será resuelto por los copropietarios
10 reunidos en Asamblea de conformidad a las siguientes reglas:
11 a) El Administrador convocará a reunión cuando lo estime con-
12 veniente y tendrá la obligación de hacerlo cuando lo soliciten
13 por escrito uno o más copropietarios. El Administrador hará
14 esta citación personalmente o bien por carta certificada dirigi-
15 da al domicilio que el copropietario tenga registrado en la
16 Oficina del Administrador.- Esta citación deberá efectuarse
17 a lo menos con diez días de anticipación a la fecha fijada pa-
18 ra la Asamblea. También podrán citar a la Asamblea, sin la in-
19 tervención del Administrador, uno o más propietarios que en
20 conjunto reúnan, a lo menos el cuarenta por ciento del total
21 de las cuotas, quienes citarán en la misma forma ya expuesta.
22 Si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial debe-
23 rá notificarse en la forma establecida en el Título Sexto,
24 Libro Primero del Código de Procedimiento Civil. b) Estas A -
25 sambleas podrán verificarse en el mismo edificio, en las ofi-
26 cinas del Administrador o en el local que se indique en la
27 correspondiente citación, local que deberá estar dentro del
28 radio urbano de Santiago; c) Las Asambleas serán presididas por
29 el propietario que tenga por poder o personalmente la cuota ma-
30 yor del Edificio, y si esta Circunstancia concurriere en dos

o, más propietarios se procederá por sorteo; d) para reunirse validamente en Asamblea se requerirá la Asistencia de propietarios que representen más de la mitad del valor total de las cuotas del Edificio; e) Los acuerdos deben adoptarse por mayoría que represente a lo menos un tercio del valor total del edificio; f) Los acuerdos que tengan por objeto el nombramiento, reelección, reemplazo, destitución del Administrador requerirá la concurrencias de más de la mitad del valor de las cuotas del edificio; g) Todo acuerdo que signifique modificación al presente Reglamento, imposición de gravámenes extraordinarias y o que conduzcan a una sustancial alteración del uso de los bienes comunes, se requerirá la concurrencia de más de las tres cuartas partes del valor total de las cuotas; h) En las Asambleas los propietarios podrán ser representados por un tercero, siempre que confieran poder por escrito cuya firma aparezca autenticada ante Notario; i) Una copia del Acta de Asamblea celebrada en conformidad al presente Reglamento, en que se acuerden gastos comunes tendrá mérito ejecutivo para su cobro.- También tendrán mérito ejecutivo las cuentas presentadas por el administrador en las cuales señale la concurrencia de cada departamento en los gastos comunes; j) Si no hubiere quorum para la Asamblea, el Administrador citará a una nueva reunión con diez días de anticipación a lo menos, reunión que se celebrará a cabo con el número de copropietarios que asistan y los acuerdos se tomarán por mayoría de votos.- ARTICULO DECIMO CUARTO.- Los copropietarios serán responsables de cualquier desperfecto o perjuicio que ocasionen el Edificio o a terceros por descuido o negligencia, y deberán permitir la inmediata reparación de los desperfectos que se produzcan en los bienes comunes, y en caso de impedirlo responderán de to



do perjuicio de acuerdo con la ley seis mil setenta y uno.- ARTI-
CULO DIECIOCHO.- ARTICULO DECIMO QUINTO.- Se entenderán por
gastos o expensas comunes todos aquellos que sea necesario e-
fectuar tanto para proporcionar los servicios comunes como
aquellos necesarios para la mantención, conservación y repa-
ración de los bienes comunes.- ARTICULO DECIMO SEXTO.- Los
propietarios deberán concurrir a los gastos comunes de acuerdo
al porcentaje que establezca para cada departamento en el ar-
tículo Vigésimo Primero.- Para garantizar y facilitar el pago
de estos gastos comunes, cada propietario deberá mantener
permanentemente en poder del Administrador un depósito en
dinero efectivo equivalente a un sueldo vital para la Provin-
cia de Santiago. En caso de atraso en el cumplimiento del pago
de los gastos comunes, este depósito podrá ser empleado por
el administrador con el objeto de cancelar los gastos que co-
rresponden al respectivo propietario. Si se hiciere uso de
este depósito para el fin indicado, el correspondiente pro-
prietario deberá reponer la garantía de inmediato, tan pronto
el Administrador lo requiera quedando facultado el Adminis-
trador para girar una letra de cambio carta aceptación y
pago por la suma adeudada. Esta facultad será igualmente vá-
lida con el objeto de cancelar la garantía que deberá mantener
cada propietario en poder del Administrador sin perjuicio de
cobrar las multas que se establecen más adelante.- Estas o-
bligaciones serán igualmente válidas para los mandatarios u-
ocupantes a cualquier título, los cuales se entenderán soli-
daria y recíprocamente responsables con los copropietarios.
A fin de prevenir cualquiera mora en el pago de los gastos
comunes, todos y cada uno de los copropietarios se constituyen
en codeudores solidarios, en términos que la cuota o las cuo-

1978-79

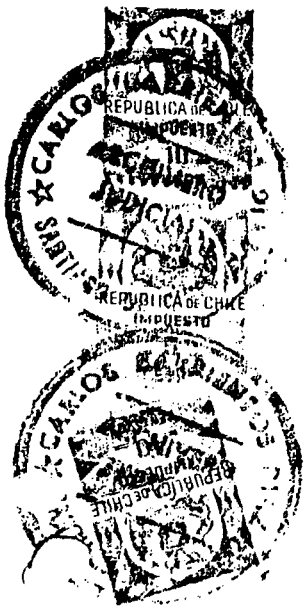
tas del moroso serán soportados proporcionalmente por cada uno de los copropietarios, sin perjuicio de las acciones a que haya lugar contra el o los copropietarios u ocupantes morosos y sin perjuicio de aquellos de exigir el reembolso una vez que haya cancelado el o los deudores morosos.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- El Administrador deberá presentar mensualmente a cada copropietario y a cada ocupante si los hubiere, unánimemente en la cual se detalle el monto total de los gastos comunes con la indicación de la parte que al respectivo copropietario u ocupante le corresponde cancelar. Esta minuta deberá ser enviada por carta certificada y tendrá mérito ejecutivo siempre que el valor de las expensas comunes cobradas consten en instrumentos fidedignos.- En el evento de no ser objetada la cuenta en el plazo de ocho días, contados desde la fecha del despacho de la mencionada carta se tendrá por aprobada la cuenta sin derecho a formular reclamo alguno.- Dentro del plazo de quince días contados desde el despacho de la minuta, cada copropietario u ocupante deberá pagar el valor que le corresponda, y si así no lo hiciera, el administrador estará facultado para cobrar al moroso una multa hasta de un diez por ciento mensual del valor adeudado. Además, el Administrador podrá aplicar multas hasta por un monto equivalente a un sueldo vital mensual para la Provincia de Santiago por cada mes de atraso en el cumplimiento de esta obligación. Igual multa podrá aplicar el Administrador por la infracción a cualquiera de las otras obligaciones y prohibiciones establecidas en este Reglamento.- El producto de tales multas se destinará al beneficio común del Edificio en cuanto a conservación y ornato del mismo.- ARTICULO DECIMO OCTAVO.- El hecho de que un departamento permanezca desocupado no exime a su res



pectivo propietario de concurrir al pago de los gastos o expensas
2 comunes que le corresponda.- ARTICULO DECIMO NOVENO.- Será
3 obligación del Administrador, además de las ya señaladas, -
4 rendir cuanta detallada de su gestión cada doce meses a los
5 copropietarios reunidos en Asamblea en la forma en que se in-
6 dica en este Reglamento.- ARTICULO VIGESIMO .- Para resolver
7 las cuestiones que se promuevan con motivo de la aplicación
8 o interpretación del presente Reglamento, como asimismo, en
9 todos aquellos casos en que el presente Reglamento o la Ley
10 seis mil setenta y uno expresen que se deben resolver por
11 los Tribunales de Justicia el compareciente designe, sin perjuicio
12 del derecho a recurrir a los Tribunales de Justicia, en cali-
13 dad de ;arbitro de derecho a don Patricio Figueroa Velasco o
14 en su defecto al abogado don Miguel Allende Santalices.- ARTI-
15 CULO VIGESIMO PRIMERO.- Los valores básicos para determinar
16 la proporción de los derechos de los bienes comunes que co-
17 rresponde a cada departamento con las superficies edificadas
18 de cada uno de ellos y que se indican en el cuadro de super-
19 ficias del plano, en relación con la Superficie total del
20 edificio. para subvenir a las expensas comunes los porcenta-
21 jes por departamento, son los siguientes: Departamento once:
22 once por ciento. Departamento doce: doce por ciento.- De-
23 partamento trece) once por ciento. Departamento veintiuno: on-
24 ce por ciento. Departamento veintidos: once por ciento. Depar-
25 tamento veintitres: once por ciento. Departamento treinta y
26 uno: once por ciento. Departamento treinta y dos: once por
27 ciento. Departamento treinta y tres: once por ciento.- ARTI-
28 CULO VIGESIMO SEGUNDO.- A la persona natural o jurídica que
29 que ejerza la Administración del Edificio le corresponderá
30 un honorario mensual de tres cuartas partes de un sueldo vi-

1978-79

tal mensual para la Provincia de Santiago. ARTICULO TRANSITORIO número Unc.- En este acto el actual propietario del Edificio nombra como primer Administrador al señor Luis Alberto Ossandón Valdés, quién durará en sus funciones hasta el treinta de Diciembre de mil novecientos sesenta y nueve. Si cumplido este plazo no se nombra nuevo Administrador se entenderá prorrogado su mandato hasta que se le realiza o reemplace, de acuerdo con lo dispuesto en el presente Reglamento.- ARTICULO TRANSITORIO NUMERO LOS.- durante este año y el año próximo, y mientras se cursa la división del rol de bienes Raíces correspondiente al edificio, cada propietario deberá pagar al Administrador a más tardar el día quince del mes en que daban pagarse las contribuciones, la parte proporcional, o sea el un noveno del total.- El Administrador podrá pagar estas contribuciones una vez en su poder el monto total de ella. Se faculta al portador de copia autorizada del presente Reglamento para requerir las inscripciones y anotaciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- El pago de las contribuciones se acredita como sigue: Tes. de la República. Chile. Contribución Bienes raíces. Comprobante de Pago. Propietario: Espinoza Goicoechea, Inés. Dirección: Gral. L. Artigas calle ciento noventa y nueve. Avalúo: ochent y cuatro mil trescientos veintitres escudos. Contribución ochocientos cuarenta y tres escudos veintitres centésimos. I número ciento treinta y seis- treinta y dos. Tesorería Comuna Providencia. Primer semestre. Mil novecientos sesenta y ocho CONFORME.- El Certificado de Pavimentación es del tenor siguiente: "Dirección de Pavimentación Urbana. Chile. El Director de Pavimentación Urbana certifica que el inmueble ubicado en la Comuna de Providencia rol número ciento treinta



uno- treinta y dos, calle Nueva Los Leones cerca ciento noventa y nueve no está afecta por ahora al pago de pavimentación. Se otorga el presente certificado a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo veinticinco de la ley ocho mil novecientos cuarenta y seis. Santiago, dieciséis de Agosto de mil novecientos sesenta y ocho. Firma ilegible del Director. Conforme. En comprobante, previa lectura firman el compareciente y los testigos don Mario Uajardo Villalobos y don Gustavo Cortínez Espinoza, empleados de este domicilio, calle Huérfanos mil doscientos ochenta y cuatro. Se dá copia y se paga el impuesto de diez escudos más diez escudos de la Ley dieciséis mil ochocientos cuarenta.- Doy fé.- L.A. Ossandón V.- G. Cortínez E.- M. Uajardo V.- J. García Palazuelos.- Notario.-

Certifico que esta segunda copia está conforme con su original.- Santiago, diecinueve de Junio de mil novecientos sesenta y ocho.- Dar. e Imptos: \$ 895-.....

