



Notario de Viña del Mar Eliana Gabriela Gervasio Zamudio

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de REDUCCION A ESCRITURA PUBLICA otorgado el 02 de Mayo de 2019 reproducido en las siguientes páginas.

Notario de Viña del Mar Eliana Gabriela Gervasio Zamudio.-

Arlegui 537, Viña del Mar.-

Repertorio N°: 3122 - 2019.-

Viña del Mar, 15 de Mayo de 2019.-



N° Certificado: 123456804443.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 123456804443.- Verifique validez en
<http://fojas.cl/d.php?cod=not71gervasio&ndoc=123456804443> .-

CUR N°: F033-123456804443.-

NOTARIA
ELIANA GABRIELA GERVASIO ZAMUDIO
Arlegui 537 – Locales 1,2,3 y 6, Viña del Mar
Fono/Fax 2382440
e-mail: notaria@notariagervasio.cl
www.notariagervasio.cl



REDUCE ACTA VILLA DULCE/SP3

SP

REPERTORIO N° 3 1 2 2

**REDUCCION A ESCRITURA PUBLICA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE
COPROPIETARIOS EDIFICIO DULCE HORIZONTE.**

REQUIRENTE: PABLO ANTONIO FRANCISCO RISSO GONZÁLEZ

En Viña del Mar, República de Chile, a dos de Mayo del año dos mil diecinueve, ante mí, **CESAR RODOLFO VALDIVIA FERNANDEZ**, Abogado, Notario Público Suplente de la Titular de Viña del Mar, **ELIANA GABRIELA GERVASIO ZAMUDIO**, con oficio en esta ciudad, calle Arlegui número quinientos treinta y siete, comparece: don **PABLO ANTONIO FRANCISCO RISSO GONZÁLEZ**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad número siete millones novecientos veintitrés mil ochocientos cincuenta y nueve guión siete, domiciliado en Josue Smith Solar número quinientos siete, Providencia, Santiago, de paso en ésta, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula anotada, que exhibe y declara pertenecerle y expone: Que debidamente facultado al efecto, viene en reducir a escritura pública **ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS EDIFICIO DULCE HORIZONTE**, cuyo texto literal es el siguiente: **“ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**



Cert N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



EDIFICIO DULCE HORIZONTE. En Viña del Mar, República de Chile, a veintiséis de abril de dos mil diecinueve, siendo las diecinueve cero cero horas, en Arlegui quinientos treinta y siete, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, se lleva a efecto la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Dulce Horizonte. I. **ASISTENCIA.** Preside esta asamblea, don Luis Felipe Aguirre Gutierrez, en representación de **Administradora en Gestión de Condominios y Servicios Limitada**, administrador del Condominio, designada como tal mediante escritura pública de fecha veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, modificada mediante escrituras públicas de fechas veintisiete de diciembre, ambas de dos mil dieciocho, y de veinticinco de enero de dos mil diecinueve, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot. COPROPIETARIOS: Villa Dulce S.A., representada por Pablo Risso Gonzalez y Pablo Gellona Vial. DERECHOS: cien por ciento. TOTAL: cien por ciento. El Presidente señala que la Asamblea se lleva a efecto con la asistencia de **VILLA DULCE S.A.**, en su calidad de propietaria del Edificio y, en consecuencia, de todas las unidades del mismo, quien, mientras no se enajene o ceda la mera tenencia de dichas unidades, representa el cien por ciento de los derechos en el Condominio. Por lo tanto, existe un quorum superior al ochenta por ciento que establece la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete para poder sesionar en primera citación en las Asambleas Extraordinarias de Copropietarios. Queda constancia que por acuerdo del copropietario y según lo indicado en el artículo dieciocho de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, esta asamblea se celebra en Arlegui quinientos treinta y siete, comuna de Viña del Mar, esto es, fuera del Edificio Dulce Horizonte pero dentro de la comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso. Se dejó constancia que conforme lo dispuesto en el Artículo veinte de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, concurrió a la presente Asamblea de Copropietarios especialmente invitado, la Notario Público de Viña del Mar, señora



Cert N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

Eliana Gabriela Gervasio Zamudio, a fin de que éste certifique que el acta que se levante de la presente Asamblea es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la reunión, en los términos expresados en el inciso final de dicha norma. **II. PROPIETARIOS HABILITADOS Y PODERES.** El Presidente deja constancia que VILLA DULCE S.A. se encuentra habilitada para votar en esta Asamblea. Una lista de asistencia se adjunta a la presente acta, la que pasa a formar parte integrante de la misma. **III. CUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES DE SU CONVOCATORIA.** Conforme a lo indicado en el artículo dieciocho de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y al artículo veinticinco del Reglamento de dicha Ley, se citó en forma personal al copropietario con una anticipación de cinco días hábiles indicando el lugar, día y hora de la celebración de esta asamblea. **IV. OBJETO DE LA ASAMBLEA.** El Presidente expone que el objeto de esta Asamblea Extraordinaria de Copropietarios es pronunciarse sobre las materias que se indicaran a continuación: A) **Exposición de antecedentes preliminares necesarios para los acuerdos de esta Asamblea Extraordinaria de Copropietarios,** B) **Constitución de derechos reales sobre bienes de dominio común. Servidumbre de paso,** C) **Modificación del Reglamento de Copropiedad; y D) Demás acuerdos necesarios y convenientes para la materialización de lo acordado en la Asamblea.** **V. DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.** A) **Exposición de antecedentes preliminares necesarios para los acuerdos de esta Asamblea Extraordinaria de Copropietarios.** El Presidente toma la palabra y expone que: a) El EDIFICIO DULCE HORIZONTE está construido en el Lote E - dos, ubicado en calle Eduardo Titus número cuatrocientos diez, Villa Dulce Crav, Viña del Mar en la Quinta Región, individualizado en el Plano agregado con el número mil trescientos ocho en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil quince, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE, en línea quebrada de ciento veintisiete coma cero siete metros



Cert. N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



(a"guión uno), treinta y cinco metros (uno guión dos), seis metros (dos guión tres), dieciocho metros (tres guión cuatro), y treinta metros (cuatro guión cinco) con Lote E -uno; NORORIENTE, en ciento setenta y dos metros con calle Eduardo Titus (cinco guión I); ORIENTE, en dieciséis metros (H-I) con espacio público; SUR ORIENTE, en línea quebrada de veinte metros (G-H), trece metros (F-G), doce metros (E-F), veinticinco metros (D-E), doce metros (C-D), doce metros (B-C), quince metros (A-B), un coma treinta y siete metros (A-b") con espacio público; y, SUR PONIENTE: en doscientos treinta y cinco coma noventa y siete metros (a"-b") con Camino Troncal Viña del Mar/Quilpué; con una superficie de diecisiete mil trescientos setenta y dos coma quince metros cuadrados. El inmueble fue adquirido por VILLA DULCE S.A. por compra efectuada a la sociedad "Alcance S.A.", según consta de escritura pública de fecha diez de junio del año dos mil dieciséis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, bajo el repertorio número dieciocho mil trescientos noventa y tres guión dos mil dieciséis. La inscripción de dominio del inmueble a nombre de VILLA DULCE S.A. rola a fojas cinco mil ochocientos dieciocho vuelta número seis mil setecientos quince del Registro de Propiedad de Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil dieciséis. b) El Edificio Dulce Horizonte tiene su acceso principal por calle Eduardo Titus número cuatrocientos diez, de la ciudad de Viña del Mar, y considera una superficie edificada quince mil setecientos trece coma treinta y nueve metros cuadrados aproximados y veinte pisos de altura más una planta cubierta, destinado a vivienda y que contempla doscientos treinta y cuatro departamentos; noventa bodegas distribuidas en los pisos primero, segundo, tercero y cuarto del Edificio; ciento sesenta y cuatro estacionamientos, distribuidos en los pisos tercero y cuarto del Edificio, de los cuales noventa y dos son estacionamientos de libre enajenación, de acuerdo a lo prescrito en el artículo ocho de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, en los que se consideran incluidos tres



Cart N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



estacionamientos correspondientes a personas con discapacidad, los restantes estacionamientos son estacionamientos de domino común, y quince estacionamientos de venta en conjunto con bodega. c) Mediante escritura pública de fecha cuatro de octubre de dos mil diecisiete, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Alejandro Sepulveda Valenzuela, bajo el Repertorio número mil trescientos dieciocho / dos mil diecisiete, Villa Dulce S.A., según lo dispuesto por los artículos ochocientos sesenta y uno y ochocientos setenta del Código Civil, y lo dispuesto por el Código de Aguas y el Decreto con Fuerza de Ley trescientos ochenta y dos del Ministerio de Obras Públicas de mil novecientos ochenta y ocho, constituyó una servidumbre de tránsito, sólo en favor del personal autorizado por ESVAL S.A., y alcantarillado, ambas voluntarias, gratuitas y perpetuas, sobre el inmueble singularizado en el literal a) precedente, el que adquirió la calidad de “predio sirviente”, en favor de ESVAL S.A., propietaria de los sistemas públicos de recolección y disposición de aguas servidas, con el objeto de permitir la conducción de las aguas y para permitir la recolección y conducción de las aguas servidas que produzca el servicio doméstico del Edificio. Los sectores gravados con la servidumbre constituida, son aquellos que ocupa actualmente el trazado del colector, que ingresa al predio sirviente por su deslinde suroriente. Las fajas de servidumbre, se grafican en el plano denominado “Plano de Proyecto Servidumbre Red de Alcantarillado sobre Lote E-dos Rol mil novecientos noventa y ocho - dos. Asociado a Proyecto Domiciliario Informativo Alcantarillado Conjunto Habitacional Dulce Horizonte Sector Villa Crav comuna Viña del Mar”, el cual se archivó en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil diecisiete. Estas servidumbres fueron inscritas a fojas quinientos número cuatrocientos ochenta y siete en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil dieciocho. d) El Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria del Edificio



Cert N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Dulce Horizonte se otorgó por escritura pública de fecha cinco de febrero de dos mil dieciocho, en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, bajo el Repertorio número tres mil novecientos quince y se inscribió a fojas mil trescientos tres vuelta número mil doscientos cuarenta y cuatro en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil dieciocho. Dicho Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria fue modificado según consta en escritura pública de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, bajo el Repertorio número cuarenta mil seis; la que fue, a su vez, rectificadas y complementada por la escritura pública de fecha veinte de diciembre de dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, bajo el Repertorio número cuarenta y dos mil veinte y por escritura pública de fecha cuatro de enero de dos mil diecinueve, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, bajo el Repertorio número trescientos setenta y seis; modificación que corre inscrita a fojas ciento noventa y seis número ciento ochenta y cinco del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil diecinueve. e) El Edificio fue acogido al régimen de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria, según consta en el certificado número catorce/dos mil dieciocho, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, modificado mediante Resolución número ciento sesenta y seis de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, las que fueron archivadas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar bajo los números seiscientos cincuenta y tres y seiscientos cincuenta y cuatro del año dos mil diecinueve, respectivamente. Los planos de Copropiedad Inmobiliaria del Edificio Dulce Horizonte fueron archivados en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar bajo el número



Cart. N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



seiscientos cincuenta y cinco del año dos mil diecinueve. f) La Recepción Definitiva de las Obras de Edificación del Edificio Dulce Horizonte consta en Certificado número ochenta y seis – dos mil diecinueve, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar con fecha tres de abril de dos mil diecinueve. g) Que, de acuerdo con lo estipulado por la Ley veinte mil doscientos ochenta y tres sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal, Villa Dulce S.A. solicitó a la Corporación Nacional Forestal (“Conaf”) la aprobación de un Plan de Manejo Forestal de Bosque Nativo para Pequeñas Superficies, respecto del inmueble singularizado en el literal a) precedente, toda vez que en la quebrada ubicada en el deslinde sur presenta abundante vegetación quila y zarzamora. La existencia de dicha vegetación, además, implica riesgos de incendios. Por tal razón dicho plan contempla silvicultura preventiva y prevención de incendios forestales. Mediante Resolución número ciento cuarenta y dos / ciento ochenta – cincuenta / dieciséis LEY veinte mil doscientos ochenta y tres de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecisiete, Conaf resolvió aprobar el plan de manejo presentado por Villa Dulce S.A. h) Que en la página web www.gimax.cl se encuentra el “Manual del Administrador”, documento que tiene por finalidad complementar los planos as-buit del edificio, los catálogos de su equipamiento, garantías de éste y manuales de operación de cada uno de ellos, permitiendo a la administración y comité de administración, y los copropietarios cuando corresponda, complementar los dichos documentos y antecedentes, con el fin de que se pueda desarrollar un adecuado programa de mantención de equipos y áreas que se encuentran bajo su responsabilidad; además de dar a conocer la legislación vigente, características de su condominio, permitiéndole ejercer las garantías para sus distintos componentes. B) **Constitución de derechos reales sobre bienes de dominio común. Servidumbre de paso.** Luego, agrega el Presidente que, el terreno de dominio común colinda al norte con el predio de los




señores Víctor Manuel Flores Vicencio y Humberto del Carmen Flores Vicencio, que corresponde al número ciento cuarenta-A del predio denominado “Villa Dulce”, parte del Fundo “Las Achupallas”, comuna de Viña del Mar, individualizado en el Plano agregado con el número trescientos treinta en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año mil novecientos sesenta y siete y cuyos deslindes, conforme sus títulos, son: Norponiente, en veinticinco metros con casa ciento cuarenta; Suroriente, en veinticinco metros con área verde; Nororiente, en catorce metros con calle A; Surponiente, en catorce metros con área verde. El dominio a su nombre corre inscrito a fojas mil trescientos cincuenta y cinco número mil quinientos ochenta y cuatro del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil quince. El rol de avalúos del inmueble corresponde al número dos mil uno - veinte de la comuna de Viña del Mar. Queda constancia de que este inmueble figura en los planos de copropiedad de Condominio como “Lote E-Uno”. Este inmueble se encuentra desprovisto de un acceso a la calle Eduardo Titus, razón por la cual se ha acordado con los propietarios de este la constitución de una servidumbre de paso o tránsito, con el objeto de dotar al predio de los señores Flores Vicencio, ya singularizado, que será el predio dominante, de un acceso peatonal y vial cómodo y expedito a la calle Eduardo Titus, a través del terreno común, que será el predio sirviente, en los siguientes términos y condiciones:

i) Se constituirá una servidumbre de paso y tránsito peatonal y vial, voluntaria, gratuita, perpetua e irrevocable, según lo dispuesto en los artículos ochocientos veinte y siguientes del Código Civil; ii) Esta servidumbre se ejercerá físicamente sobre una faja de terreno de sesenta y tres metros cuadrados encerrada en el polígono cuyos vértices son cinco-cinco a-cinco b-cinco c-cinco del plano “Replanteo Topográfico Servidumbre de Paso Edificio Dulce Horizonte”. De acuerdo con dicho plano, los deslindes de dicha faja son: Nororiente, en tramo cinco-cinco c de nueve coma treinta



Cart. N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

y tres metros con calle Eduardo Titus; Norte, en tramo cinco-cinco a de once coma veinticuatro metros con Lote E-uno; Suroriente, en tramo cinco a-cinco b de ocho coma ochenta y dos metros con Lote mil novecientos noventa y ocho - dos. El plano, que está en conocimiento de los copropietarios asistentes, será protocolizado junto a la escritura en virtud de la cual se constituirá la servidumbre y archivado en los registros públicos pertinentes. iii) Esta servidumbre se constituirá en beneficio de los propietarios del Lote E-Uno, así como de sus sucesores en el dominio, de manera tal que única y exclusivamente los propietarios del mismo así como de sus sucesores en el dominio, su familia y los invitados y quienes detenten a cualquier título la posesión, uso o goce del lote, puedan circular y transitar por el interior del terreno de dominio común, utilizando al efecto la faja de terreno descrita. El Presidente informa que la constitución de este gravamen no representa ningún tipo de riesgo para la comunidad del Edificio Dulce Horizonte, en las condiciones expresadas, por lo tanto, según lo prescrito por los artículos catorce y diecisiete número dos de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete corresponde a la Asamblea pronunciarse sobre esta propuesta. **Acuerdo Uno.** La Asamblea, sometido lo anterior a su conocimiento, aprueba la constitución de la servidumbre de paso o tránsito, en los términos expuestos por el Presidente. El Presidente deja constancia de que no se ha designado un Comité de Administración, al no existir al menos tres copropietarios, en los términos del artículo veintiuno de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, toda vez que, a la fecha, no se ha enajenado unidad alguna del Condominio, detentando, Villa Dulce S.A. la totalidad de los derechos en el Condominio. Por lo tanto, es necesario designar a los representantes de la asamblea para concurrir, en su nombre y representación, al otorgamiento de la escritura pública en virtud de la cual se constituirá la servidumbre de paso acordada. En este estado de cosas, se propone facultar a Villa Dulce S.A., para que a través de sus mandatarios habituales, u otros

 9



Cert Nº 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



especialmente designados al efecto, pueda constituir una servidumbre de paso y tránsito peatonal y vial, voluntaria, gratuita, perpetua e irrevocable, según lo dispuesto en los artículos ochocientos veinte y siguientes del Código Civil, que grave al Lote E – dos, terreno de dominio común, ya referido, que tendrá la calidad de predio sirviente, a favor del Lote E-uno, ya referido, que tendrá la calidad de predio dominante. Para el cumplimiento del encargo que por este acto se le hace, Villa Dulce S.A., estará facultada para otorgar y suscribir instrumentos públicos y privados, especialmente, la respectiva escritura pública de constitución de servidumbre de paso y tránsito, establecer trazados y franjas, otorgar poderes; suscribir y otorgar todo tipo de escrituras de rectificación, complementación, aclaración o enmienda; y estipular todas las cláusulas que fueren necesarias, sean de la esencia, de la naturaleza o accidentales, para el correcto y cabal cumplimiento de su encargo. **Acuerdo Dos.** La Asamblea, sometido lo anterior a su conocimiento, designa como su representante a Villa Dulce S.A. y conferirle los poderes indicados, en los términos expuestos por el Presidente. C) **Modificación del Reglamento de Copropiedad.** El Presidente expone que es necesario modificar el Reglamento de Copropiedad del Edificio Dulce Horizonte, ya referido, con el fin de dar cuenta de las siguientes circunstancias: i) **Modificación del artículo segundo del Reglamento de Copropiedad:** Con el objeto de dar cuenta y dejar constancia de las modificaciones a los permisos de edificación y demás especificaciones técnicas que el proyecto ha sufrido en los términos que a continuación se indicarán, se propone modificar el artículo segundo del Reglamento de Copropiedad. Al efecto, el Presidente propone reemplazar la cláusula actual por el siguiente texto: ***“ARTÍCULO SEGUNDO. Proyecto Edificio Dulce Horizonte: Uno) En el lote singularizado en la cláusula primera precedente, VILLA DULCE S.A. desarrolló un proyecto habitacional denominado “EDIFICIO DULCE HORIZONTE”, en adelante también denominado como el “Condominio”, el “Edificio” o el “Proyecto”. El***



*Proyecto tiene su acceso principal por calle Eduardo Titus número cuatrocientos diez, de la ciudad de Viña del Mar, y considera una superficie edificada quince mil setecientos trece coma treinta y nueve metros cuadrados aproximados y veinte pisos de altura más una planta cubierta, destinado a vivienda y que contempla doscientos treinta y cuatro departamentos; noventa bodegas distribuidas en los pisos primero, segundo, tercero y cuarto del Edificio; ciento sesenta y cuatro estacionamientos, distribuidos en los pisos tercero y cuarto del Edificio, de los cuales noventa y dos son estacionamientos de libre enajenación, de acuerdo a lo prescrito en el artículo ocho de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, en los que se consideran incluidos tres estacionamientos correspondientes a personas con discapacidad, los restantes estacionamientos son estacionamientos de domino común, y quince estacionamientos de venta en conjunto con bodega. **Dos)** La edificación fue aprobada por el Permiso de Edificación número ciento veintiocho / dos mil quince de fecha siete de Septiembre de dos mil quince, complementado por Resolución de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar número ochocientos veintisiete de fecha veintiséis de octubre de dos mil quince, ambos reducidos a escritura pública con fecha veinte de Noviembre de dos mil quince, en la Notaría de Viña del Mar de doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio, Repertorio siete mil setenta y dos. Mediante la Resolución de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar número setecientos cincuenta y siete de fecha uno de septiembre de dos mil dieciséis se autorizó el cambio de propietario a nombre de la sociedad Villa Dulce S.A., reducida a escritura pública con fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, en la Notaría de Viña del Mar de doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio, bajo el repertorio número seiscientos sesenta y cinco.- El Permiso de Edificación fue modificado mediante Resolución número cuarenta y cuatro de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciocho emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del*

Pag: 12/22

A large, stylized handwritten signature is located in the bottom left corner of the page.



Cert Nº 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



*Mar, reducida a escritura pública con fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho en la Notaría de Viña del Mar de doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio, Repertorio número cinco mil doscientos nueve; mediante Resolución número quinientos ochenta y seis de fecha diecinueve de julio de dos mil dieciocho emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, y por Resolución número seiscientos veinte de fecha veintisiete de julio de dos mil dieciocho emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, ambas reducidas a escritura pública en la Notaría de Viña del Mar de doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio, bajo el repertorio número seis mil cuatrocientos cincuenta y ocho.- **Tres**) La construcción está a cargo de la sociedad Ingevec S.A., Rol Único Tributario número ochenta y nueve millones ochocientos cincuenta y tres mil seiscientos guión nueve domiciliada en Avenida Apoquindo número cuatro mil setecientos setenta y cinco piso diecinueve, comuna de Las Condes, Santiago, para cuyo efecto Villa Dulce S.A. ha suscrito un contrato de construcción a suma alzada con Ingevec S.A. con fecha veintiuno de junio de dos mil dieciséis, el cual fue protocolizado en la Notaría de don Rene Benavente Cash con fecha dieciséis de agosto del dos mil dieciséis, repertorio veintisiete mil ochocientos trece.- **Cuatro**) Mediante escritura pública de fecha cuatro de octubre de dos mil diecisiete, otorgada en la Notaría de Valparaíso de don Alejandro Sepulveda Valenzuela, bajo el Repertorio número mil trescientos dieciocho / dos mil diecisiete, Villa Dulce S.A., según lo dispuesto por los artículos ochocientos sesenta y uno y ochocientos setenta del Código Civil, y lo dispuesto por el Código de Aguas y el Decreto con Fuerza de Ley trescientos ochenta y dos del Ministerio de Obras Públicas de mil novecientos ochenta y ocho, constituyó una servidumbre de tránsito, sólo en favor del personal autorizado por ESVAL S.A., y alcantarillado, ambas voluntarias, gratuitas y perpetuas, sobre el inmueble singularizado en el Lote E-dos, descrito precedente, el que adquirió la calidad de "predio sirviente", en favor de*



Cert. N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

*ESVAL S.A., propietaria de los sistemas públicos de recolección y disposición de aguas servidas, con el objeto de permitir la conducción de las aguas y para permitir la recolección y conducción de las aguas servidas que produzca el servicio doméstico del Edificio. Los sectores gravados con la servidumbre constituida, son aquellos que ocupa actualmente el trazado del colector, que ingresa al predio sirviente por su deslinde suroriente. Las fajas de servidumbre, se grafican en el plano denominado "Plano de Proyecto Servidumbre Red de Alcantarillado sobre Lote E-dos Rol mil novecientos noventa y ocho-dos. Asociado a Proyecto Domiciliario Informativo Alcantarillado Conjunto Habitacional Dulce Horizonte Sector Villa Crav comuna Viña del Mar", el cual se archivó en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil diecisiete. Estas servidumbres fueron inscritas a fojas quinientos número cuatrocientos ochenta y siete en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil dieciocho.- **Cinco)** El Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria del Edificio Dulce Horizonte se otorgó por escritura pública de fecha cinco de febrero de dos mil dieciocho, en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, bajo el Repertorio número tres mil novecientos quince y se inscribió a fojas mil trescientos tres vuelta número mil doscientos cuarenta y cuatro en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil dieciocho. Dicho Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria fue modificado según consta en escritura pública de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, bajo el Repertorio número cuarenta mil seis; la que fue, a su vez, rectificadas y complementada por la escritura pública de fecha veinte de diciembre de dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, bajo el Repertorio número cuarenta y dos mil veinte y por escritura pública de fecha cuatro de enero de dos mil diecinueve,*



Cert N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, bajo el Repertorio número trescientos setenta y seis; modificación que corre inscrita a fojas ciento noventa y seis número ciento ochenta y cinco del de Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar correspondiente al año dos mil diecinueve. **Seis)** Con fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, mediante certificado número catorce/dos mil dieciocho, modificado mediante Resolución número ciento sesenta y seis de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve, resolvió acoger al régimen de copropiedad establecido por la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete al Edificio Dulce Horizonte. Esta resolución y su modificación fueron archivadas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar bajo los números seiscientos cincuenta y tres y seiscientos cincuenta y cuatro del año dos mil diecinueve, respectivamente. Los planos de Copropiedad Inmobiliaria del Edificio Dulce Horizonte fueron archivados en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar bajo el número seiscientos cincuenta y cinco del año dos mil diecinueve.- **Siete)** La Recepción Definitiva de las Obras de Edificación del Edificio Dulce Horizonte consta en Certificado número ochenta y seis – dos mil diecinueve, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar con fecha tres de abril de dos mil diecinueve; **Ocho)** Que, de acuerdo con lo estipulado por la Ley veinte mil doscientos ochenta y tres sobre Recuperación del Bosque Nativo y Fomento Forestal, Villa Dulce S.A. solicitó a la Corporación Nacional Forestal (“Conaf”) la aprobación de un Plan de Manejo Forestal de Bosque Nativo para Pequeñas Superficies, respecto del Lote E-dos, toda vez que en la quebrada ubicada en el deslinde sur presenta abundante vegetación quila y zarzamora. La existencia de dicha vegetación, además, implica riesgos de incendios. Por tal razón dicho plan contempla silvicultura preventiva y prevención de incendios forestales.



Cart. N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



*Mediante Resolución número ciento cuarenta y dos / ciento ochenta – cincuenta / dieciséis LEY veinte mil doscientos ochenta y tres de fecha veinticuatro de enero de dos mil diecisiete, Conaf resolvió aprobar el plan de manejo presentado por Villa Dulce S.A.”. ii) **Modificación del artículo octavo del Reglamento de Copropiedad:** Con el objeto de dar cuenta y dejar constancia de la obligación adquirida con Conaf respecto del Plan de Manejo Forestal de Bosque Nativo para Pequeñas Superficies se propone incorporar un literal “u” al catálogo de prohibiciones para los copropietarios contemplado en el artículo octavo del Reglamento de Copropiedad, consistente en restringir el acceso al sector sur en el cual se emplaza la quebrada. Al efecto, el Presidente propone reemplazar el artículo actual por el siguiente texto: **“ARTÍCULO OCTAVO:** *Se deja claramente establecido que el deseo de cada propietario del condominio “Edificio Dulce Horizonte”, es que el inmueble se mantenga siempre en óptimas condiciones de presentación, uso, goce y confort, en armonía con la categoría que corresponde a este edificio. Los artículos siguientes establecen algunas normas obligatorias para todo propietario, usuario o persona que por cualquier motivo se encuentre en el edificio, las cuales tienden a hacer factible que las finalidades expresadas se lleven a la práctica dejándose constancia que ellas no son las únicas, ya que el administrador queda facultado para impartir en forma obligatoria otras normas que sean convenientes para obtener que se cumplan los principios enunciados en el presente artículo, todos ellos dentro de las normas legales, reglamentarias o municipales que sean aplicables y debiendo el administrador actuar siempre, de acuerdo a las instrucciones que oportunamente reciba de la asamblea de copropietarios y/o del Comité de Administración. Cada propietario usará su correspondiente unidad de acuerdo al destino previsto para cada una de ellas, en forma ordenada y tranquila. Queda prohibido, en consecuencia, a los propietarios: a) Destinar las distintas unidades a un fin que dañe la estética o comodidad del edificio,**



Cert N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



*que pueda significar para los demás copropietarios, molestias, ruidos, emanaciones de gases, humo u olores, en especial aquellos provenientes de la combustión de carbón o leña, trepidaciones, y otras perturbaciones, como asimismo no podrá destinarse las distintas unidades, al funcionamiento de oficinas, talleres, fabricas, gimnasios, centros de belleza, baile o diversión, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes, o centros de educación; no se podrá cocinar, ni preparar alimentos en las terrazas; **b)** Tener y mantener en las unidades del edificio, aunque sea transitoriamente, materias húmedas, infectas, mal olientes o inflamable; **c)** Causar ruidos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y ocupantes de otras unidades, en especial durante las horas que se destinan normalmente al descanso. Si el ocupante de un departamento se propone hacer una fiesta que haya de durar hasta avanzadas horas de la noche, deberá informar de ello al administrador del Edificio y hacerlo con la prudencia necesaria para perturbar lo menos posible a los demás ocupantes del edificio; **d)** Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez o salubridad del edificio; **e)** Abrir puertas, ventanas, ventilaciones o instalar equipos de aire acondicionado, chimeneas y conductos para el humo, además de los existentes, ni abrir ventanas o construir balcones en los muros exteriores, ni suprimir las puertas, ventanas o ventilaciones actualmente existentes en dichos muros ni variar, ni modificar los muros que dividen los departamentos, bodegas y estacionamientos entre sí o con otros bienes comunes, modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de uso en los bienes comunes, en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios; **f)** Ocupar con muebles y otros objetos los pasillos, escaleras, pasajes, veredas y jardines y otros espacios comunes que molestasen el libre paso o acceso a ellos o usar los bienes comunes en forma que impida o embarace el goce por los demás copropietarios y ocupantes; **g)** Colocar en los departamentos estacionamientos o bodegas, sea en la fachada o en*



los pasillos, objetos o letreros que alteren el ornato o estética de las mismas; h) Bajar cables de antenas de radio transmisión, radio o televisión por las fachadas del Edificio; i) Tender ropa en los balcones, terrazas o ventanas, con excepción de los lavaderos; j) Colocar lonas, toldos, vidrieras, persianas o cualquier otro elemento de sombra o aireación, climatización o incineración en las terrazas, balcones y ventanas que no estén consultadas en los planos oficiales del Edificio. La cara exterior de las cortinas, black out u otros elementos que se instalen en las ventanas, deberá ser de color pasteles o blancas Las luminarias o faroles que se instalen en el cielo de las terrazas, deberán ser de color blanco; k) Proyectar y realizar cualquier obra de modificación de la fachada, acceso de ingreso al Edificio, balcones, logias, puertas, ventanas y muros del Edificio, sin el consentimiento expreso y por escrito del Comité de Administración; l) Lanzar desperdicios, basuras o otros objetos cualesquiera a los patios o zaguanes; m) Echar en el compactador materias o basuras sueltas o en un estado líquido, o en paquetes de tamaño exagerado, ni objetos inflamables, cortantes o contundentes, tales como tarros, botellas, vidrios, piedras, etcétera; n) Dejar abiertas las llaves de suministro de agua potable, especialmente en la noche y/o cuando está ausente el propietario, arrendatario u ocupante, que provoque rebalse o desbordes que afecten a otras unidades o a bienes comunes. En estos casos, el costo de las reparaciones por esos perjuicios corresponderá en forma directa y exclusiva al propietario responsable; ñ) Formar grupos o entablar conversaciones bulliciosas en los pasillos u otros espacios comunes dentro de los horarios de descanso, hacer funcionar equipos de música o televisión en forma estridente o con alto volumen a cualquier hora; o) Sacudir en las escaleras, pasillos o balcones, felpudos, alfombras o choapinos, desparramar la tierra que se acumule del barrido de cada departamento; p) Ocupar o invadir los estacionamientos, o ejercer cualquier acto tendiente a poner obstáculos a la libre circulación de vehículos o personas; q) Cargar

A large, stylized handwritten signature in black ink is located in the bottom left corner of the page.



Cert N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



*equipajes en los muros de acceso; r) Sólo se podrá instalar en el exterior o en la techumbre, previa autorización del comité de administración, antenas de radio comunicación, televisión y radio de frecuencia modulada, largo o corta, y si se las instala en el interior de un departamento, se hará de forma que no produzca interferencias una con respecto a otras, ni perjudique la buena recepción de sonido e imagen por los otros copropietarios o ocupantes; s) Hacer uso de los estacionamientos de automóviles para visitas, los que sólo están destinados a ese fin; t) Mantener mascotas que alteren el descanso o perjudiquen el aseo y buenas condiciones del edificio; y u) **Acceder o hacer ingreso al sector de la quebrada ubicado en el sector sur del Condominio, debidamente marcado en los planos de copropiedad inmobiliaria, toda vez que se trata de un área sujeta a del Plan de Manejo Forestal de Bosque Nativo para Pequeñas Superficies.** Cada propietario deberá hacer uso de su departamento, bodega y estacionamiento 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 ejecutar en ellos actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios, o que comprometan la seguridad, estética, solidez o salubridad del edificio. Tampoco podrá darlo en arrendamiento, uso y/o goce a personas de notoria mala conducta. Asimismo, deberá dar cumplimiento al "Manual del Propietario", el que se dictará por la primera propietaria y se entienden formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos a que diere lugar. Dicho Manual regulará los procedimientos de mantenimiento de los departamentos, espacios y bienes comunes del Condominio, para permitir el óptimo funcionamiento de estos. Dicho Manual estará a disposición de los propietarios en la página web de la Inmobiliaria www.gimax.cl".* iii)

Modificación de la cláusula Vigésimo Cuarto del Reglamento de Copropiedad:

Con el objeto de dar cuenta y dejar constancia respecto del "Manual del



Cert. N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Administrador”, se propone modificar el artículo vigésimo cuarto del Reglamento de Copropiedad. Al efecto, el Presidente propone reemplazar la cláusula actual, por el siguiente texto: **“ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: El “Edificio Dulce Horizonte”, será administrado por la persona natural o jurídica interesada, que designe la Asamblea de Copropietarios, pudiendo a falta de tal designación actuar como tal el Presidente del Comité de Administración. El nombramiento del Administrador deberá constar en el acta de la Asamblea que haya adoptado el respectivo acuerdo, reducida a escritura pública por la persona designada al efecto o a falta de dicha designación, por cualquiera de los miembros del comité de Administración. El Administrador, y el Comité de Administración en su caso, deberán dar cumplimiento al “Manual del Administrador”, el que ha sido dictado por la primera propietaria y se entienden formar parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad para todos los efectos a que diere lugar. Dicho Manual regulará los procedimientos de mantenimiento de los departamentos, espacios y bienes comunes del Condominio, para permitir el óptimo funcionamiento de estos. Dicho Manual estará a disposición de los propietarios en la página web de la Inmobiliaria www.gimax.cl”**. Acuerdo Tres. La Asamblea, luego de un breve debate, y sometido lo anterior a su conocimiento, acuerda, por unanimidad, modificar los artículos segundo, octavo y vigésimo cuarto del Reglamento de Copropiedad, para dar cuenta de las reformas propuestas, en los términos expuestas por el Presidente, acordando desde ya efectuar los actos necesarios para ello. IV. **CONSTANCIA**. De los acuerdos de la presente Asamblea se deja constancia en el Libro de Actas que se abre para tal efecto. V. **REDUCCIÓN A ESCRITURA PÚBLICA**. El Presidente explica que la presente acta deberá ser reducida a escritura pública, por lo que propone que se faculte a una persona a objeto de que proceda a efectuar dicha reducción. **Acuerdo Cuatro**. La Asamblea, sometido lo anterior a su conocimiento, faculta a **Pablo Risso**



Cert N° 123456804443
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Gonzalez, Pablo Gellona Vial, Juan Alberto Alcalde Herrera, y Reinaldo Rosas Antipa, para que uno cualquier a de ellos en forma individual, proceda a reducir a escritura pública en todo o parte la presente acta, firmada que esta sea y entregar copia autorizada de ella al portador; y represente a la comunidad del Edificio Dulce Horizonte, con las más amplias facultades en la suscripción y otorgamiento de aquellos instrumentos públicos o privados que se requieran para complementar, rectificar o aclarar cualquier aspecto de este instrumento, como asimismo para requerir, en lo que sea procedente las inscripciones y anotaciones que correspondan en el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Siendo las diecinueve treinta horas, se levanta la sesión. Hay tres firmas ilegibles sobre pie de firmas que se leen: **LUIS FELIPE AGUIRRE GUTIERREZ, pp. ADMINISTRADORA EN GESTIÓN DE CONDOMINIOS Y SERVICIOS LIMITADA; PABLO RISSO GONZALEZ, PABLO GELLONA VIAL, pp. VILLA DULCE S.A. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS EDIFICIO DULCE HORIZONTE. VEINTISEIS DE ABRIL DE DOS MIL DIECINUEVE. HOJA DE ASISTENCIA. COPROPIETARIO: Villa Dulce S.A., representada por Pablo Risso Gonzalez y Pablo Gellona Vial. DERECHOS: cien por ciento. FIRMA: Hay dos firmas ilegibles. Total: cien por ciento. CERTIFICADO: Eliana Gabriela Gervasio Zamudio, Notario Público de Viña del Mar, certifica: Uno. Haber asistido a la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Dulce Horizonte, la que se celebró el día, hora y lugar que se indica en el Acta que precede. Dos. Que se encontraban presentes en la Asamblea las personas que indica el Acta. Tres. Que asistieron a la Asamblea de Copropietarios el copropietario que representaba un total del cien por ciento de los derechos en el Condominio. Cuatro. Que las proposiciones hechas en la Asamblea fueron íntegramente leídas, puestas en discusión, y aprobadas con los quorum indicados en el instrumento. Cinco. Que el Acta precedente es expresión fiel de lo ocurrido y acordado en la Asamblea. Viña del Mar,**

NOTARIA
ELIANA GABRIELA GERVASIO ZAMUDIO
Arlegui 537 – Locales 1,2,3 y 6, Viña del Mar
Fono/Fax 2382440
e-mail: notaria@notariagervasio.cl
www.notariagervasio.cl



veintiséis de abril de dos mil diecinueve. Hay firma y timbre de **Eliana Gabriela Gervasio Zamudio, Notario Público.** ” **CONFORME.** Se deja constancia que el acta copiada es fiel a su original que rola de fojas uno a fojas seis vuelta del libro de actas respectivo, tenido a la vista. En comprobante y previa lectura, firma. Se da copia. **DOY FE.**

Nombre Pablo Risse
Gonzalez
Rut 7.923.859-7

Firma: 