

GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

Mrr/677

REGLAMENTO Y NORMATIVA INTERNA DE
CONVIVENCIA DE LA PARCELACIÓN

"LOS CHILCOS"

Repertorio N° 2970-17

En la ciudad de Santiago, República de Chile, a veintinueve de Julio del año dos mil diecisiete, ante mí, **GONZALO HURTADO MORALES**, abogado, Notario Público, titular de la Primera Notaría de la Comuna de Las Condes, con oficio en Avenida Apoquindo número cuatro mil novecientos cuarenta y tres de esta ciudad comparece: don **ALEJANDRO DEL CARMEN ÁLAMOS MIQUEL**, chileno, soltero, factor de comercio, cédula nacional de identidad número siete millones quinientos once mil doscientos diecinueve guión K, quien lo hace en representación, según se acreditará, de **INMOBILIARIA VM LIMITADA**, persona jurídica, dedicada al giro de su denominación, rol único



tributario número setenta y seis millones cuatrocientos nueve mil ciento sesenta y cuatro, ambos domiciliados en calle General del Canto número ciento cinco, oficina número novecientos dos, comuna de Providencia, Santiago, Región Metropolitana; mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula citada, y señalando: **PRIMERO:** La Sociedad **INMOBILIARIA VM LIMITADA** es dueña del **resto** de la **HIJUELA NUMERO UNO**, resultante de la subdivisión de un inmueble rural denominado **HIJUELA NUMERO DOS**, ubicado en el lugar de Los Chilcos, Comuna de La Unión, Provincia del Ranco, Región de Los Ríos, **HIJUELA NÚMERO UNO**, que deslinda según sus títulos: **NORTE**, con Hijuela número Dos, separada por línea recta y servidumbre de tránsito que beneficia a las Hijuelas Dos y Tres; en parte con propiedad de don Roberto Vera Zúñiga, separado por línea quebrada en tres parcialidades y en línea recta con propiedad de doña Armandina Vera Gatica; **SUR**, camino público de La Unión a Puerto Nuevo; **ESTE**, con Hijuela número Tres, separada por línea recta y en parte con propiedad de Roberto Vera Zúñiga, separada por Servidumbre de tránsito y con propiedad de Michel Morel; **OESTE**, con propiedad de Juan Antonio Lama, separada por línea recta.- Según sus títulos, lo deslindado anteriormente, se detalla gráficamente en el **Plano** que se protocolizó en la Notaría de La Unión, en el **Protocolo** correspondiente al **Tercer Bimestre** del

ful

GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

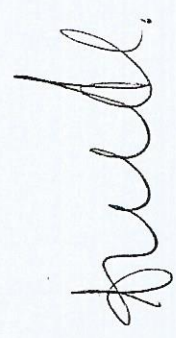
AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES
SANTIAGO - CHILE

año dos mil dos, con el número ochenta y uno.- Lo adquirió por **COMPRA** hecha a doña **CLOTILDE VERA ZUÑIGA**, según da cuenta escritura pública de fecha nueve de Abril del año dos mil catorce otorgada en Río Bueno, en la Notaría de doña María Lidia Díaz Díaz, con repertorio número cuatrocientos dieciocho guión dos mil catorce. La inscripción pertinente se efectuó con fecha cinco de Mayo del año dos mil catorce, y el **dominio** a su favor rola inscrito a fojas **cuatrocientos setenta y dos número quinientos treinta y tres** en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión correspondiente al año dos mil catorce. Para efectos del pago del impuesto territorial, la propiedad se encuentra enrolada bajo el número **quinientos cuarenta guión ciento veintinueve**, de la comuna de La Unión.

SEGUNDO: En conformidad con las normas del Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta y sus modificaciones posteriores, la propiedad singularizada en la cláusula anterior fue objeto de una **subdivisión**, la que originó un total de veinticinco lotes distintos, de los cuales los números uno a veinticuatro tienen una extensión de cero coma cincuenta hectáreas cada uno y el número veinticinco restante una extensión de cero coma cincuenta y cinco hectáreas. Respecto de la subdivisión en cuestión, se han otorgado el certificado de aprobación de subdivisión número



doscientos treinta y siete guión RB de fecha veinticinco de Octubre del año dos mil dieciséis, emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero Oficina de Río Bueno, y el certificado de asignación de roles de avalúo en trámite número setecientos doce mil ochocientos treinta, emitido por el Servicio de Impuestos Internos, Dirección Regional Valdivia, documentos que no se acompañan en este acto, sino que se presentarán al solicitarse el archivo del plano respectivo que grafica lo señalado, ante el Conservador de Bienes Raíces de La Unión. Asimismo, el metraje de los deslindes específicos de cada uno de los lotes graficados en el plano de subdivisión indicado, se señalará en la minuta de deslindes que también se presentará al Conservador de Bienes Raíces de La Unión al solicitarse el archivo señalado. **TERCERO:** Por medio del presente instrumento, y en su calidad de titular del dominio indicado en la cláusula primera y propietario de los veinticinco lotes a que se hace referencia en el certificado de asignación de roles de avalúo en trámite señalado en la cláusula anterior, y que junto al certificado de aprobación de subdivisión se presentarán al Conservador de Bienes Raíces de La Unión en su oportunidad, **Inmobiliaria VM Limitada** viene en **constituir** el primer Reglamento y normativa interna de convivencia de la parcelación que llevará por nombre **"Los Chilcos"**, que estará



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

formada por los veinticinco lotes ya señalados, el que establece el uso de este y las disposiciones y condiciones de servidumbres, edificaciones y obligaciones a que quedarán afectos los respectivos lotes o unidades. **Una vez practicadas las inscripciones conservatorias pertinentes a su respecto en el Registro de hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Unión**, las que se solicita practicar por medio de este instrumento, tendrá para todos los efectos legales el carácter de obligatorio y se entenderá, se haga o no mención a él en las futuras escrituras de compraventa respecto de cada lote, parte integrante de cada uno de aquellos futuros contratos, de manera tal que será un gravamen que seguirá a cada uno de estos.

CUARTO: Reglamento y normativa interna de convivencia de la parcelación "Los Chilcos".

Título primero: Disposiciones generales. Artículo primero: Las disposiciones del presente Reglamento serán obligatorias para los comparecientes y para todas las personas, naturales o jurídicas, que adquieran, a cualquier título, uno o más lotes y/o derechos en ellos, además de bienes comunes comprendidos en la parcelación **"Los Chilcos"**, quienes serán integrantes de la comunidad de futuros propietarios, la cual se normará por este Reglamento y, en silencio de este o subsidiariamente, por las disposiciones



contenidas en la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de mil novecientos noventa y siete, sus modificaciones y Reglamento, en todo aquello que estos le fueren aplicables. Para todos los efectos legales atinentes al presente Reglamento, se entenderá por "bienes comunes" el camino interior de la parcelación que da acceso a cada uno de los respectivos lotes, junto a todas sus instalaciones e infraestructura, de tal forma que tendrán este carácter las instalaciones, redes de distribución y los equipos e implementos que fueren eventualmente cedidos por las compañías o empresas prestadoras o proveedoras de servicios, ya sea de electricidad, gas, telefonía, agua, televisión por cable y/o satelital, y en general, cualquier otro servicio destinado a abastecer a los lotes. Asimismo, serán también bienes comunes las luminarias que sirvan al camino interior, los cierres en los deslindes con vecinos, las obras de ornato, los jardines interiores, las áreas verdes y de esparcimiento, si las hubiere, y en general todas las instalaciones ubicadas en el mismo. En este sentido, se entenderá comprendida tanto la mantención y cuidado de la fachada exterior, incluyendo la del portón de acceso existente - que reviste igualmente la calidad de bien común - como de cada una de las áreas señaladas anteriormente. **Artículo segundo:** El presente Reglamento regirá las relaciones de

Handwritten signature

GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios de cada lote, copropiedad de las instalaciones y bienes comunes de la parcelación. La obligatoriedad del acatamiento de este se hace extensiva a toda persona, natural o jurídica, que adquiera uno o más de los lotes en cuestión, las instalaciones y bienes comunes y, por consiguiente, a sus sucesores a cualquier título en el dominio de ellos, como también para todas aquellas personas a quien el propietario conceda su uso, goce o mera tenencia, o que lo ocupe a cualquier título, por el lapso de tiempo que fuere y en las condiciones que sea, entendiéndose incorporado aquí el arrendamiento, uso y usufructo, comodato y, en general, cualquier título que autorice a un tercero a ocupar el o los respectivos lotes. En este sentido, los adquirentes de los lotes y sus sucesores en el dominio, así como los usuarios de ellos a cualquier título, deberán además, observar, respetar y cumplir a cabalidad con todas y cada una de las disposiciones y normas que emanen de la autoridad competente y de la Asamblea de Propietarios. **Artículo tercero:** Cada propietario tendrá dominio absoluto de su lote en la proporción que lo adquiera y sobre la o las construcciones o edificaciones que en ellos realice, y será además comunero o copropietario respecto de las instalaciones y bienes comunes en la proporción de una veinticincoava parte por



cada lote. **Artículo cuarto:** La comunidad de propietarios tendrá por objeto velar por el mejor uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reparación, reposición y mejora de los elementos y servicios de propiedad y/o uso común de la parcelación, así como por el fiel cumplimiento de este Reglamento y la armónica relación entre todos los propietarios. **Artículo quinto:** Las instalaciones y bienes comunes no podrán, en caso alguno, perder tal condición. Los derechos, así como las obligaciones de cada propietario respecto de ellos, serán inseparables del dominio, uso y goce del inmueble del que se sea dueño. Por lo tanto, ningún propietario podrá, a título alguno, enajenar, grabar, arrendar, ceder, dar en uso, constituir servidumbres, usufructos, derechos reales, permisos o autorizaciones de ninguna especie a favor de terceros respecto del espacio de uso común. Estos derechos y estas obligaciones respecto de los bienes comunes se entenderán incluidos en todo contrato que tenga por objeto uno o más lotes de aquellos que conforman la parcelación en cuestión. **Artículo sexto:** El dominio, uso y goce de los lotes quedará afecto en forma permanente a las normas, limitaciones, prohibiciones y obligaciones detalladas en el presente instrumento, las que como se dijo, se entenderán incorporadas, sin necesidad de mención expresa, en todos y cada uno de los títulos de dominio que den testimonio de



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES
SANTIAGO - CHILE

modificaciones en el dominio de dichos inmuebles y que sean inscritos en todo aquello que fuere pertinente en los registros conservatorios correspondientes. Por el solo hecho de la adquisición de un lote, se entenderá que su adquirente acepta y se obliga a cumplir, respetar y acatar en todas sus partes las normas, limitaciones, prohibiciones y obligaciones, renunciando a ejercer cualquier acción destinada a obtener la inaplicabilidad de una o más de ellas. Lo dicho respecto de los propietarios o adquirentes de lotes, se aplicará de igual manera en los mismos términos a sus sucesores en el dominio y a quienes detenten, a cualquier título, la posesión, uso y goce de estos. **Título segundo: Limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que quedan sujetos los propietarios. Artículo séptimo:** Todo propietario tiene derecho al uso y goce de los elementos y servicios de propiedad y/o uso común, empleándolos en forma respetuosa del medio y de todos los propietarios de la parcelación, de acuerdo con su destino ordinario y de forma tal que no perjudique ni menoscabe los intereses de la comunidad, ni impida, perturbe u obstaculice en forma alguna los derechos de los demás. **Artículo octavo:** Los propietarios o usuarios quedarán obligados a observar, cumplir y respetar las normas generales de uso, las que se precisan y consignan a continuación: **UNO. Subdivisión de los lotes:** La subdivisión de los



sitios del condominio se efectuó de acuerdo a las normas del Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta, por consiguiente los propietarios no podrán subdividir el lote que adquieran. **DOS. Uso y**

destino de suelo: El uso del suelo en toda el área de los lotes ya singularizados y de las construcciones que se adhieran a él, estará en estricto apego al presente Reglamento, por lo que su uso y destino es única y exclusivamente residencial, quedando absolutamente prohibido al propietario y/o usuario a cualquier título, cambiarlo o dar el lote en un uso o destino distinto a este, prohibición que por lo demás se contempla en la legislación pertinente. **TRES.**

Prohibiciones: Los propietarios u ocupantes de los lotes, deberán usarlos en forma ordenada y tranquila, quedándoles prohibido: **Uno)** Destinar el o los lotes, aunque sea parte de ellos y/o en forma transitoria, a desarrollar cualquier actividad comercial, industrial, minera o de otra especie que no sea exclusivamente residencial. Por tanto, queda prohibido, entre otros, la instalación de cualquier tipo de fábricas, establecimientos comerciales de cualquier naturaleza, centros de diversión, establecimientos educativos, jardines infantiles, restaurantes, hosterías o similares, quintas de recreo, hoteles, moteles, piscinas públicas, campos deportivos o clubes y cualquiera

17/11/14

GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

análogo. Asimismo, se prohíbe la instalación de cualquier clase de quiosco o sistema de comercio, como la colocación de avisos publicitarios alusivos a cualquiera similar. **Dos)** Causar molestias de cualquier tipo, incomodidades o perturbar la tranquilidad de los dueños u ocupantes de los demás lotes. **Tres)** Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad del condominio. **Cuatro)** Causar ruidos y perturbar la tranquilidad de los demás vecinos. **Cinco)** Producir contaminación acústica, ya sea por máquinas o equipos que produzcan ruidos o sonidos molestos o excesivos, tales como el funcionamiento de aparatos de radio, motores, instrumentos musicales u otros, salvo en los niveles tolerables. **Seis)** Montar, circular o practicar en el condominio paseos en motocicleta y otros similares. De igual manera, se prohíbe la circulación de vehículos motorizados con tubos de escape sin silenciadores o sin cumplir las leyes del tránsito en la materia. **Siete)** Circular o transitar en el camino interior del condominio y áreas comunes a una velocidad superior a los treinta kilómetros por hora, en vehículos de cualquier clase. **Ocho)** Depositar en los lotes, aunque sea transitoriamente, materias malolientes, explosivos, inflamables, en descomposición o potencialmente peligrosos o dañinos, ya sea en forma sólida, líquida, gaseosa o de cualquier índole. **Nueve)** La crianza de todo



tipo de animales, entendiéndose por tales, animales mayores o menores, tales como perros, gatos conejos, cerdos, aves de corral, ganado, etc. **Diez)** La tenencia de animales en número y especie tal, que alteren el equilibrio y la armonía del entorno y/o entre los vecinos. **Once)** Mantener en la propiedad animales que dañen el ambiente o sean peligrosos para los vecinos. En este sentido, se exigirá cumplir exhaustivamente con una tenencia responsable de las mascotas que pudieran existir en cada lote. **Doce)** La circulación por el camino interior de la parcelación de todo tipo de animales que no transiten con sus dueños ni con las medidas de seguridad pertinentes, como correas y collares, entre otros. **Trece)** Tener animales distintos de perros falderos, gatos falderos, aves menores u otros de similares características como mascotas, los que deberán ser mantenidos en excelentes condiciones higiénicas, de modo tal que no representen un potencial foco de peligro o infeccioso para el resto de los vecinos. No obstante ellos, estos quedarán prohibidos si no logran ser debidamente entrenados y controlados por sus dueños, produciendo cualquier tipo de incomodidad a los demás vecinos, como por ejemplo aullar, ladrar en forma reiterada, ya sea de día o de noche, quedando asimismo absolutamente prohibido que estos produzcan cualquier tipo de destrozo o deterioro en los espacios comunes o



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

bien menoscaben la higiene mediante excrementos, rotura de las bolsas contenedoras de residuos domiciliarios, etc. **Catorce)** El cultivo de plantas o cualquier tipo de vegetales destinados a ser comercializados dentro de la parcelación. **Quince)** Cazar por cualquier medio, aves o animales de cualquier clase. **Dieciséis)** Contratar a los eventuales empleados de la administración de la parcelación, inclusive en horarios libres de éstos. **Diecisiete)** Talar árboles o especies vegetales destinadas al ornato de la parcelación. **Dieciocho)** Estarán prohibidos los árboles de gran altura y envergadura que puedan perturbar la vista de los vecinos o que arrojen conos de sombra que perjudiquen el adecuado asoleamiento tanto de las casas como de los jardines vecinos. **Diecinueve)** Guardar en forma habitual camiones, buses, tractores, maquinarias de construcción, de movimiento de tierras o cualquier tipo de maquinaria que altere el orden exclusivamente residencial de la parcelación, salvo en aquello que sea absolutamente indispensable para el desarrollo de faenas de construcción en el respectivo lote. **Veinte)** Estacionar autos, motos, bicicletas o cualquier otro vehículo en los terrenos y sectores de uso común o en las vías de circulación interiores, que pudieran obstaculizar, dificultar o impedir el tránsito de los vehículos, autorizándose desde ya para proceder mediante grúa a su retiro inmediato, por



cuenta y riesgo del infractor. **Veintiuno)** Depositar objetos, bultos o bienes al camino interior o en los espacios o lugares comunes, o usar los bienes comunes de tal forma que se impida o dificulte el uso y goce de ellos por los demás propietarios. **Veintidós)** La instalación de dispositivos para la evacuación de aguas o residuos, o simplemente dejar escurrir aguas provenientes de actividades de aseo o limpieza o regadío de plantas, arbustos, jardines, etc. La excepción a ello la constituirá el normal escurrimiento de las aguas por su cauce natural una vez utilizadas. **Veintitrés)** Lanzar tanto a los sitios colindantes como a los espacios comunes, cualquier objeto, basura, maleza, desecho o desperdicio, en general. **Veinticuatro)** Quemar basuras, desechos o sobras, tanto dentro del propio lote como en cualquiera de los espacios comunes, **Veinticinco)** Instalar antenas de uso de radioaficionados o de cualquier tipo que causen interferencia. **Veintiséis)** Instalar antenas receptoras que excedan la altura de la eventual construcción en el lote. **Veintisiete)** Instalar tendidos de cables en los espacios comunes, en cualquier forma que ello se realice. **Veintiocho)** Tender ropa en lugares que no estén debidamente cerrados, a fin de que no sean observables desde el exterior del lote. **Veintinueve)** Ingresar vehículos de más de quince toneladas de peso total. **Treinta)** Ingresar



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

cualquier clase de vehículos pesados en forma constante, de modo que ello pudiera dañar el camino interior. **Treinta y uno)** Efectuar reparaciones o lavados de vehículos en espacios de uso común. **Treinta y dos)** Utilizar el camino interior para la enseñanza de la conducción y la conducción de vehículos por menores de edad o por personas que no se encuentren capacitadas legalmente para ello. **Treinta y tres)** Alimentarse, beber bebidas alcohólicas, hacer picnic o cualquiera otra actividad afín en los espacios de uso común. **Treinta y cuatro)** Disponer de la basura y residuos en contravención a lo que establezca el Comité de Administración. **Treinta y cinco)** Extraer tierra o áridos que formen parte del camino interior. **Treinta y seis)** Atentar en contra de los bienes comunes y alterarlos o intervenirlos en cualquier forma, especialmente cuando ello se refiera a sus instalaciones, interruptores, tableros de control y luces o luminarias, causando su desperfecto, deterioro o dejándolos inutilizables. En general, estará prohibido realizar cualquier acción u omisión que altere el correcto funcionamiento de la parcelación o que afecte a las eventuales viviendas que la compongan, los bienes comunes y demás dependencias con que cuente. **CUATRO.**

Prevención de incendios: Con el objeto de prevenir eventuales emergencias por incendios, se establecen las siguientes obligaciones: **Uno)**



Remover y no almacenar material vegetal muerto, en especial el de los cercos vivos divisorios entre los distintos lotes. **Dos)** Tomar todas y cada una de las medidas de prevención respecto del fuego que se prenda al aire libre, tales como asados y fogatas, entre otros, impidiendo la intervención de niños menores de edad en los mismos, tanto en su preparación como en su extinción. **Tres)** Mantener en óptimo estado las instalaciones eléctricas y provistas a las chimeneas de elementos que impidan que las brasas sean expelidas al aire libre. Como recomendación, idealmente no utilizar las chimeneas durante los meses de verano. En caso de instalarlas, lo recomendable sería que fueran de doble cámara. **Cuatro)** No podrán utilizarse fuegos artificiales u otros artefactos que impliquen peligro de incendio. En este sentido, se prohíbe también depositar colillas de cigarros o dejar trozos de vidrio en el suelo.

Título tercero: Mantenimiento y administración de los bienes comunes. Artículo noveno: El mantenimiento, reparación y cuidado de cada uno de los lotes será de exclusivo costo y responsabilidad de sus respectivos dueños. Asimismo, el de los bienes comunes será de cargo de todos los propietarios de los lotes en partes iguales, vale decir un cuatro por ciento por cada uno de los veinticinco lotes existentes. El camino interior será uno adecuado a los requerimientos de la parcelación, de estabilizado



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

compactado y acorde al tránsito vehicular del mismo. Este deberá ser mantenido periódicamente y conservado con especial cuidado por todos y cada uno de los propietarios. **Artículo décimo:** Para los efectos del presente Reglamento, se establece que se entenderá por gastos comunes los originados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes comunes, y en general los que determinen los propietarios por los canales correspondientes, comprendiéndose aquí especialmente: **a)** Los eventuales sueldos, honorarios y obligaciones previsionales de cargo del empleador, que correspondan al personal de la administración, a los cuidadores, profesionales, técnicos, jardineros, etc., que eventualmente deba contratarse. **b)** Los seguros que se contraten por los bienes comunes. **c)** Los consumos de agua, energía eléctrica, teléfono, etc., que correspondan a los espacios o bienes comunes. **d)** Los útiles, artefactos, implementos o herramientas necesarios para el aseo, recolección de basura, jardinería y buen funcionamiento de los espacios comunes. **e)** Las ampolletas, llaves, gomas, repuestos, surtidores, medidores, bombas de agua, estanque de agua, tableros eléctricos, etc. que sean necesarios, así como su mantención periódica y su reposición en los servicios comunes. **f)** Los eventuales impuestos que sean de cargo de la parcelación como un todo y en que se



incluya a todos los propietarios y en que pueda incurrir la Administración. **g)** Las reparaciones de cualquier tipo que deban efectuarse en los bienes, servicios y espacios comunes. **h)** La iluminación de caminos, extracción de residuos y mantención del camino y de las áreas verdes comunes. **i)** Todos los demás gastos que por su naturaleza fueren necesarios para la conservación, funcionamiento, aseo y presentación de la parcelación. **Artículo undécimo:** Para los efectos del pago de los gastos y desembolsos comunes, se establece que: **a)** Al efectuarse la adquisición o asignación inicial de cada lote, su o sus propietarios deberán en caso de ser necesario, hacer entrega a la Administración de un aporte a determinar de común acuerdo, suma con la que se formará un fondo común. **b)** Dicho fondo común se actualizará en su monto cada vez que la Asamblea de Propietarios lo establezca y acuerde, a sugerencia de la Administración. **c)** Cada propietario deberá reembolsar a la Administración dentro de los primeros diez días de cada semestre, la cuota o porcentaje que le corresponda en los gastos comunes efectuados en el semestre anterior, la que se precisará y detallará en una liquidación que se le enviará a cada uno de ellos oportunamente al domicilio que tenga registrado en la administración. En caso de no recibirla, el propietario deberá encargarse de consultar la cuota que le corresponda pagar,

Handwritten signature

GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

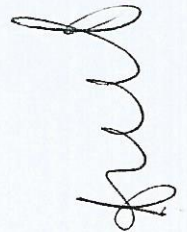
SANTIAGO - CHILE

quedando desde ya prohibido eximirse de su pago oportuno alegando el no recibo de la liquidación señalada. **d)** El fondo común y los aportes o cuotas de los comuneros estará a cargo de la Administración, la que deberá abrir una cuenta corriente bancaria a nombre de la parcelación, para el único objeto de depositar en ella los dineros provenientes de los conceptos señalados y los demás que correspondan o que determine la Asamblea de Propietarios, y de girar en contra de ella para los gastos que deban efectuarse. La operación de dichos fondos y cuenta corriente corresponderá a la Administración, la que deberá informar anualmente en la asamblea ordinaria de propietarios. **Título cuarto: Administración.**

Artículo duodécimo. La administración de los bienes y servicios comunes, y en general de la parcelación, estará a cargo del Administrador, que podrá ser nombrado por el Comité de Administración de entre cualquiera de los veinticinco propietarios, ya sea en forma rotativa o constante, o bien de una persona natural o jurídica designada por la Asamblea de Propietarios. De igual manera, el Administrador durará en su cargo según acuerde la Asamblea de Propietarios, en la cual podrá confirmarse por otro período o reemplazársele en forma consecutiva por cualquier otro de los propietarios. En todo caso, con el acuerdo del sesenta por ciento de los propietarios, sea cual



fuere el número de ellos que exista, podrá procederse a su reemplazo en cualquier momento. El Administrador dependerá directamente de la Asamblea de Propietarios y estará sujeto al control y fiscalización de esta, representada por el Comité de Administración. Este, una vez conformado, estará obligado a adquirir personalidad jurídica para la parcelación, entiéndase como representación de todos los propietarios que la constituyen, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo tercero transitorio. Lo señalado en este apartado y lo indicado en adelante respecto a las funciones propias de la administración, se aplicará asimismo sin perjuicio de lo indicado en aquel artículo tercero transitorio. **Artículo décimo tercero.** Corresponderá al Administrador: **Uno)** Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar. **Dos)** Recaudar las cuotas o pagos que deban efectuar los propietarios por las expensas o gastos comunes. **Tres)** Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad en conjunto por cualquier título o motivo. **Cuatro)** Administrar los bienes, implementos, herramientas y artículos requeridos para la mantención, aseo y conservación de la parcelación. **Cinco)** Rendir cuenta anual al Comité de Administración, y por medio de este a la Asamblea de Propietarios, de los gastos e ingresos del año anterior, con la



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

correspondiente documentación y nómina de los deudores en el pago de las expensas o gastos comunes. **Seis)** Contratar y dirigir al eventual personal de la parcelación, con aprobación del Comité de Administración. **Siete)** Llevar un libro de actas de las reuniones de las Asambleas de Propietarios. **Ocho)** Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en las causas concernientes a la Administración, ya sea que tales juicios se promuevan con alguno de los propietarios o con terceros. Para estos efectos, el Administrador se entenderá investido de las facultades señaladas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil. **Nueve)** Velar por la observancia y cumplimiento de las normas y disposiciones del presente Reglamento y de las que se adopten en la Asamblea de Propietarios. **Diez)** Ejercer las atribuciones que le otorga el presente Reglamento y las demás que lógica y naturalmente queden comprendidas en sus funciones de administración, siempre con apego a lo acordado en la Asamblea de Propietarios y actuando en pos de la probidad y transparencia en la administración del loteo.

Artículo décimo cuarto: La certificación del Administrador acerca de los hechos que hubiere verificado personalmente, y que se relacionen en forma directa con la comunidad del conjunto, o con acuerdo de la Asamblea de Propietarios o con la observancia de este Reglamento o de los



preceptos supletorios, tendrá el valor y efecto que la ley atribuye a una presunción legal.

Artículo décimo quinto: La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año y, extraordinariamente, cada vez que la convoque el Administrador por iniciativa propia, siempre con acuerdo del Comité de Administración o a petición de otros propietarios que representen más de la mitad del total de estos en el momento en que se cite a la reunión. La citación a Asamblea se practicará mediante carta certificada, enviada a cada propietario entre diez y quince días corridos de anticipación a la misma, sin que la no recepción de esta invalide la citación. Si por falta de Administración o por causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Propietarios, cualquiera de estos podrá concurrir al juez competente para que lo haga. En tal caso, la citación se notificará en la forma prescrita por la ley. La Asamblea se reunirá en el lugar que indique el Administrador, con acuerdo del Comité de Administración o el juez correspondiente. Para constituirse válidamente, esta deberá contar con la concurrencia de propietarios que representen al menos el sesenta por ciento de los derechos en la parcelación, sea cual fuere el número de propietarios sobre el total al momento de la citación. Cada propietario podrá concurrir personalmente o por medio de un representante



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES
SANTIAGO - CHILE

legal o de mandatario constituido ante Notario Público. También será válido el mandato conferido por escrito a otro propietario. Si no se reuniere el quórum necesario para sesionar, se citará a una asamblea, en un plazo máximo de treinta días, la que se celebrará con los propietarios que asistan, cualquier que fuere su número o los derechos que representen, en la cual los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los asistentes. La Asamblea será presidida por el Administrador, o en su defecto, por la persona que los concurrentes designen de común acuerdo. A falta de acuerdo, la designación se hará por sorteo. Actuará como secretario de la Asamblea la persona que el Administrador designe, la que deberá ser propietaria en la parcelación, con acuerdo del Comité de Administración. El acta de la Asamblea será firmada por el Administrador y por dos personas del Comité de Administración que se elegirán de común acuerdo o, a falta de acuerdo, por sorteo entre los presentes. Cumplido este requisito, el acta se considerará definitivamente aprobada. **Artículo décimo sexto:** Cada propietario tendrá un voto por cada lote de que sea dueño. Salvo resolución en contrario, los acuerdos válidamente adoptados serán obligatorios para todos los propietarios, hayan o no concurrido a la Asamblea. Si dos o más personas son dueños de un lote, todos ellos podrán asistir, pero deberán designar previamente y por escrito a uno de ellos



que podrá ejercer el voto. **Artículo décimo**

séptimo: Corresponderá a la Asamblea de

Propietarios: **Uno)** Designar y remover al Administrador y fijarle su eventual remuneración.

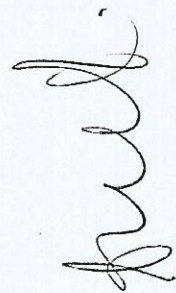
Dos) Impartir al Administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas. **Tres)** Aprobar o rechazar

las cuentas que el Administrador presentará en cada Asamblea ordinaria, independientemente de la aprobación del Comité de Administración. **Cuatro)**

Fijar, a base de un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los propietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estimen conveniente. **Cinco)** Acordar, a sugerencia del Administrador, previa consulta al Comité de Administración, el monto en que se aumentará periódicamente el fondo común, determinando el plazo máximo de que dispondrán los propietarios para hacer su respectivo aporte.

Seis) Acordar reparaciones mayores o mejoras en la parcelación. Para introducir mejoras voluntarias o que conduzcan a una notable alteración en el goce de los bienes comunes, se requerirá el voto conforme de la mayoría de los concurrentes que representen a lo menos el setenta y cinco por ciento de los propietarios.

Siete) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a este Reglamento y, en general, atender todos los



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

asuntos concernientes a la comunidad. **Ocho)** Aplicar las eventuales multas que se señalan en el presente Reglamento. **Artículo décimo octavo:** Una copia del acta de la Asamblea, autorizada por el Administrador, donde consten los acuerdos relativos a expensas o gastos comunes o gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios o a la aplicación de las multas contempladas en esta escritura, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. **Artículo décimo noveno:** El Comité de Administración estará compuesto por cinco personas, las que cumplirán los cargos y tendrán las tareas que al constituirse el primero, sus miembros determinen, sin perjuicio de modificaciones y variaciones futuras en este sentido. Quienes lo integren, deberán ser personas elegidas de entre los dueños de los veinticinco lotes que conforman la parcelación, o sus cónyuges, o representantes de personas jurídicas dueñas, o aquellas personas a quienes cada propietario designe mediante poder notarial, todas las cuales deberán ser mayores de edad y adaptarse sus cargos y funciones una vez que se adquiera la personalidad jurídica. **Artículo vigésimo:** Toda infracción a las normas o disposiciones contenidas en el presente Reglamento, será sancionada con una multa que aplicará la Asamblea de Propietarios y que se regulará, atendida su gravedad, entre una y veinte unidades de fomento reajustables. En caso



de que un propietario reitere la infracción cometida o incurra en una distinta a la que haya dado origen a la sanción, el monto de la nueva multa ascenderá al doble de la multa anterior, y así sucesivamente hasta el monto máximo. Las multas serán determinadas en forma breve y sumaria por el Comité de Administración con un quórum de a lo menos el sesenta por ciento de ellos, y podrán ser solicitadas a requerimiento del Administrador o de cualquiera de los propietarios de la parcelación y previa audiencia del afectado. De esta multa podrá reclamarse ante el juez competente, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución de la Asamblea. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá por conducto de un Ministro de Fe al domicilio que el propietario tenga registrado en la Administración, y se entenderá como día de la notificación, la fecha del despacho de dicha carta. El producto de esta multa y de las demás que se establecen en esta escritura, incrementará el fondo común para gastos y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Propietarios. Sin perjuicio de ello, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier persona afectada podrán denunciar las infracciones al Juzgado de Policía Local competente, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. La Administración del Condominio



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. **Artículo vigésimo primero:** Cualquier dificultad que surja con motivo del Reglamento, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago Asociación Gremial. **Artículo vigésimo segundo:** El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la escritura pública que lo contiene, quede inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo individual que celebren los propietarios entre sí o con terceras personas. **Artículo vigésimo tercero:** El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea de Propietarios citada especialmente al efecto. Este acuerdo habrá de contar con el voto de la mayoría de los asistentes, los que deberán representar a lo menos un setenta y cinco por ciento de los derechos en la parcelación. La modificación sólo producirá efectos desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona comisionada al efecto, siendo además inscrita y anotada marginalmente en el Registro Conservatorio pertinente. Se deja expresa constancia de que todo contrato que hubiere celebrado Inmobiliaria VM Limitada previo a la adquisición por parte del Comité de



Administración de personalidad jurídica, en relación a servicios que tengan exclusiva relación con la parcelación, ya sea de suministro y mantención del sistema de agua, servicios eléctricos, etc., pasará a contar de aquel momento a tener como titular precisamente al Comité en cuestión, en representación de todos los propietarios de la parcelación, debiendo modificarse el respectivo contrato notarialmente y archivarse una copia del mismo en los registros del citado Comité, al que le serán exigibles todas y cada una de las obligaciones del mismo y asimismo tendrá los derechos que por el se hayan adquirido, en forma retroactiva, actual o a futuro, según sea el caso. **Título quinto:**

Constitución de servidumbres. Artículo vigésimo

cuarto: Por el presente instrumento, los comparecientes vienen en constituir las siguientes servidumbres perpetuas, gratuitas e irrevocables sobre los bienes comunes tales como el camino interior de la parcelación para el libre tránsito vehicular y peatonal, así como también de todas las redes de distribución de agua, electricidad, instalaciones telefónicas, eventuales instalaciones futuras de redes de gas, de citófonos, tv cable y, en general, cualquier otro servicio futuro destinado a abastecer todos y cada uno de los sitios. De esta manera, el camino interior queda gravado, a perpetuidad, con servidumbre de destinación de forma tal que, en



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

caso alguno, podrá ejecutarse obra o adoptarse medida alguna que impida, limite o estorbe el uso del terreno que comprende para la finalidad a que se ha destinado y que corresponde a un área de circulación y uso común, de acuerdo con el plano de subdivisión mencionado en la cláusula segunda de este instrumento y cuyo archivo se solicitará en su oportunidad. Desde ya queda prohibida toda plantación o construcción sobre el trazado de las redes de distribución antes mencionadas. **Uno)**

Servidumbre de tránsito. De conformidad a las disposiciones contenidas en los artículos ochocientos veinte y siguientes del Código Civil y en especial en los artículos ochocientos ochenta y siguientes del mismo cuerpo legal, constituye una servidumbre voluntaria, gratuita, perpetua, aparente y continua de tránsito que permita la circulación peatonal y vehicular de los propietarios, su familia, sus dependientes e invitados desde el camino público. La servidumbre la constituye una faja de terreno cuya ubicación, extensión, ancho y forma se grafican en el plano de subdivisión que ha dado origen a la parcelación en cuestión. En este sentido, se deja expresa constancia de que si en el futuro existiera una segunda etapa de la parcelación, anexando terrenos aledaños a esta, el camino que sirva a esta eventual nueva etapa y que sea una continuación del actualmente existente, reunirá las mismas condiciones de servidumbre y su uso



estará sujeto a las mismas condiciones señaladas para aquel. **Dos) Servidumbre de acueducto y transmisión eléctrica.** Se constituye, de conformidad con lo dispuesto en los artículos ochocientos ochenta y siguientes del Código Civil, sobre todos los lotes resultantes de la subdivisión señalada y singularizados en el plano respectivo - que se archivará en su oportunidad - que serán recíprocamente sirvientes y dominantes unos respecto de otros, y a favor de cada uno de ellos, servidumbre gratuita de acueducto que permita conducir de manera superficial o subterránea, aguas para el consumo humano y evacuar aguas lluvias y corrientes, y servidumbre gratuita que permita conducir transmisores eléctricos y/o de datos. La servidumbre la constituye una faja de terreno de un metro de ancho que corre paralela a ambos deslinde laterales, y por todo su largo, de las servidumbres de tránsito o caminos graficados en el plano que ha dado origen a la subdivisión en cuestión. En este sentido, se deja constancia de que el pozo que abastecerá de agua a la parcelación se encontrará ubicado en el lote graficado con el número siete de acuerdo al plano de subdivisión ya señalado, por lo que quien lo adquiera en dominio a futuro, se obliga a aceptar cualquier faena de construcción y/o mantención que fuere necesario efectuar en el, las que lógicamente habrán de ser comunicadas

[Handwritten signature]

GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

oportunamente y realizadas con el menor impacto posible en el lote y previniendo siempre provocar la menor molestia a quienes lo estén ocupando a cualquier título, todo ello en beneficio de la servidumbre señalada en este numeral y que sirve a todos y cada uno de los lotes que conforman la parcelación. **Tres) Servidumbre de demarcación, cerramiento y medianería.** Se constituye, de conformidad con lo dispuesto en los artículos ochocientos ochenta y siguientes del Código Civil, sobre todos los lotes resultantes de la subdivisión señalada y singularizados en el plano respectivo, que serán recíprocamente sirvientes y dominantes unos respecto de otros, y a favor de cada uno de ellos, servidumbre de demarcación en términos que encontrándose los lotes delimitados en el plano de subdivisión ya individualizado, cada propietario deberá cerrarlo, ya sea en terreno propio o bien en medianería con el propietario colindante. En todo lo relativo a la demarcación y cerramiento, regirán las disposiciones pertinentes del Código Civil en lo que fueren aplicables. El uso y goce de esta servidumbre estarán sujetos además a las condiciones y limitaciones que a continuación se señalan: **a)** La demarcación de los lotes en la parte que colindan con los caminos interiores del condominio, esto es, con la franja de servidumbre de tránsito, deberá situarse dentro de los límites indicados de cada lote de manera tal que



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES
SANTIAGO - CHILE

reglamentaciones contenidas en las servidumbres establecidas en la presente escritura, y en caso de no hacerlo, no podrá ejercer los derechos que como propietario del predio dominante le corresponderían en virtud de ellas. El Comité de Administración queda facultado para suspender o impedir el ejercicio de estas servidumbres hasta que cese la infracción. **Cinco)** Todas las obras de reparación, mantención y conservación que sean necesarias para el ejercicio de las servidumbres constituidas en este instrumento que sean de cargo y costo exclusivo de cada propietario, y que de una forma u otra afecten el uso y ejercicio de los demás propietarios, deberán ser realizadas a su propio costo por el propietario, para lo cual la Administración podrá requerirlo notificándolo al efecto. El propietario deberá realizar los trabajos dentro del plazo de cuarenta y cinco días hábiles dese notificado, y en caso de no ejecutarlos, podrá hacerlo la Administración por cuenta y costo del propietario negligente. El hecho de que algún lote permanezca deshabitado, desocupado o eriazo, o que su propietario no haga uso de alguno de los servicios o bienes comunes, no lo exime en caso alguno de la obligación de concurrir al pago oportuno que origine el uso o ejecución de las servidumbres que se constituyen y reglamentan en el presente. Las obligaciones pecuniarias que se deriven para los propietarios de las parcelas



como consecuencia del ejercicio de estas servidumbres, serán indivisibles. Del mismo modo, si el dominio pertenece en común a dos o más personas, todas ellas serán solidariamente responsables del pago de los gastos y expensas que se deriven del ejercicio de las servidumbres.

Título sexto: Normas generales para labores de construcción, ampliación, reparación y modificación de casas, estacionamientos, jardines, piscinas, etc. Artículo vigésimo

quinto: Los proyectos de vivienda y su posterior construcción y recepción municipal deberán ser ejecutados con estricto apego a lo señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Reglamento, además de lo indicado por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de La Unión. El número de viviendas que se podrán construir en los lotes, deberá ser de igual manera, con estricto apego a las leyes y normas señaladas, dejándose de todas formas expresa mención de que el máximo será de dos por cada lote, las que no podrán ser menores a cien metros cuadrados en el caso de la casa principal y de cuarenta metros cuadrados en el caso de la vivienda destinada al cuidador, excluyéndose los eventuales quinchos o afines. Asimismo, las construcciones podrán tener un máximo de dos pisos, lo que no admitirá excepciones, excluyéndose los eventuales subterráneos que pudieren existir. Se deja expresa constancia de



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

que entre todas las construcciones existentes en el respectivo lote, el total del metraje de estas no podrá en caso alguno superar el diez por ciento de la superficie del respectivo lote.

Artículo vigésimo sexto: Será de cargo y costo exclusivo de cada propietario o adquirente, el pago de los derechos que sea necesario efectuar para la instalación de servicios domiciliarios de empalmes eléctricos, de agua, luz y sus medidores, antes de iniciarse cualquier construcción. Dentro de cada lote, deberá solicitarse empalmes provisorios para atender las demandas de las faenas, siendo de responsabilidad del propietario, la cancelación del o los empalmes y de los consumos. **Artículo vigésimo séptimo:** Al inicio de la obra, se deberá entregar un listado del personal que laborará en ella, detallando su dirección y la labor que desempeñará, adjuntando fotocopia por ambos lados de la cédula de identidad de los respectivos trabajadores. Este listado deberá ser actualizado cada vez que existan modificaciones en el personal. **Artículo vigésimo octavo:** Se deberá informar a la Administración los antecedentes de la persona a cargo del cuidado de la obra, el cual no podrá vivir acompañado de familia ni recibir visitas. El cuidador estará obligado a utilizar equipos de radio y televisión a un volumen moderado, sin perturbar a los vecinos. En caso de no cumplir con las normas establecidas



por la comunidad para las construcciones, se le exigirá al dueño del respectivo lote que el cuidador haga abandono de la obra y del condominio. Se entiende que la estadía del cuidador en la obra se inicia una vez que se haya efectuado la instalación de faenas, el cierre total del sitio y la instalación del baño químico, así como también, que se haya dado inicio a los trabajos de construcción, y finaliza junto al término de la misma. **Artículo vigésimo noveno:** Asimismo, los propietarios o usuarios quedarán obligados a observar, cumplir y respetar las normas generales siguientes: **Uno)** La construcción de la casa habitación que se emplaza en cada lote, tendrá que ser de óptima calidad, tanto por su diseño arquitectónico, como por sus cualidades estructurales y su presentación exterior, excluyéndose a cualquier evento el uso de colores estridentes que no vayan en armonía con el entorno natural donde se emplaza la parcelación, tales como amarillo, naranja, rosa, púrpura y demás similares, prefiriéndose siempre aquellos emparentados con la naturaleza, tales como verde bosque o musgo, blanco, negro o madera natural, como también los revestimientos de material *northway* en colores sobrios. Asimismo, los techos de las construcciones habrán de ser oscuros, utilizándose materiales tales como la tejuela natural (de alerce, etc.) o la teja asfáltica en sus distintas tonalidades,

fin

GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES
SANTIAGO - CHILE

excluyéndose el zinc, a menos que fuere de fábrica pre pintado antes de color negro. Deberán ser diseñadas por arquitectos y construidas por profesionales idóneos. De igual forma, el aspecto exterior de las construcciones, habrá de guardar armonía con la de los restantes lotes y no desentonar con estas por sus formas, colores y características. En este sentido, quedan excluidas las construcciones tipo "A" en cuanto a la forma. Todo lo anterior con el objeto de mantener y aumentar la plusvalía de la parcelación. **Dos)** Estacionamientos de vehículos: Dado que está absolutamente prohibido estacionar cualquier tipo de vehículo en el espacio común del camino de acceso, el proyecto debe contemplar en el interior de cada lote los estacionamientos suficientes para los vehículos de cada propietario, así como también para sus visitas. **Tres)** El Comité de Administración de la parcelación deberá autorizar los planos de las construcciones y sus futuras ampliaciones o modificaciones, previamente a ser presentados a la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Unión, para obtener el permiso de edificación respectivo. La presentación del proyecto para su revisión y aprobación por parte del Comité de Administración estará constituida por una copia de los mismos planos que serán presentados a la Dirección de Obras Municipales señalada para su aprobación y deberá ser presentado en una



carpeta, la cual debe contener la ficha con los datos completos del propietario, arquitecto y constructor, dirección, teléfono fijo y celular y correo electrónico; cuadros de du superficie; planta de emplazamiento en escala uno a doscientos; plano de instalaciones sanitarias, en especial el plano de ubicación y detalle del sistema de tratamiento de aguas servidas; elevación principal, escala uno a cien; planta principal en escala uno a cien; elevación de cierros tanto exterior como los interiores entre los sitios, en escala uno a cien; se deberá especificar la materialidad de los cierros exteriores e interiores; corte longitudinal en escala uno a cien; corte transversal en escala uno a cien y detalle de estacionamiento de los propietarios y de visitas. Dado que los proyectos deben cumplir las normas arquitectónicas y técnicas exigidas por la Dirección de Obras Municipales, la aprobación de común acuerdo por parte de los propietarios debería focalizar más bien en aplicar el buen criterio y el sentido común del proyecto. **Cuatro)** En caso de ser necesario, se deberá desratizar el sitio en todo su contorno antes de dar inicio al movimiento de tierras y despeje del terreno, para evitar que los eventuales roedores pasen a las construcciones colindantes. En caso de ser necesario, también se deberá efectuar desratizaciones periódicas, especialmente en las



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES

SANTIAGO - CHILE

instalaciones de faenas, bodegas, etc. **Cinco)** Durante el período de la construcción, estará estrictamente prohibido el uso de fogatas, braseros y fuegos en general, para calentar alimentos o fundir materiales. Solo se aceptarán artefactos a gas licuado o que funcionen a base de electricidad. **Seis)** Se deberá instalar una malla tipo raschel sobre pilares de madera en todo el contorno con los lotes que ya estén contruidos, para impedir la vista y evitar el polvo hacia las casas vecinas. La altura de esta malla será tal, que impida la vista hacia las casas colindantes con el sitio a construir. En relación a los movimientos de tierra, se deberá tomar las medidas correspondientes para evitar que el polvo ingrese a las casas vecinas, por lo cual, se deberá rociar con agua permanentemente la tierra antes del inicio de cada faena con las respectivas maquinarias. **Siete)** Se deberá instalar un baño químico desde el momento en que haya dado inicio a la obra. Este deberá estar ubicado en un lugar protegido de la vista de los transeúntes y vehículos. Deberá confeccionarse un módulo de manera para cubrirlo. **Ocho)** Las construcciones que se emplacen para el bodegaje de los materiales relativos a la construcción y el baño químico que se instale durante esta, deberán ubicarse de tal forma que no entorpezcan o molesten a los vecinos y retirarse definitivamente una vez terminada la obra. **Nueve)**



Durante el período de construcción, estará estrictamente prohibido mantener dentro de la obra animales de cualquier tipo. **Diez)**

Antejardines y distancia a medianeros: Los medianeros y divisorios entre cada sitio, deberán, según la norma vigente, estar formados por cercos vivos y de preferencia en especies autóctonas de la zona. Los exteriores serán transparentes a lo menos en el ochenta por ciento de su longitud. Los antejardines o espacios comprendidos entre el frente de la vivienda y la línea de cierre, sólo podrán destinarse a jardines o arboledas, por lo tanto, será obligación de cada propietario construir y mantener dichos jardines. El antejardín deberá tener un mínimo de seis metros medidos desde la línea de edificación con el deslinde del camino interior por donde estará el acceso principal.

Once) El costo de los cercos en deslindes comunes de los sitios, será pagado de común acuerdo y por mitades entre los propietarios de los predios respectivos, en la oportunidad en que el primero de ellos lo ejecute, resolviendo el Comité de Administración, en caso de diferencia entre estos. Sin perjuicio de lo anterior, si el propietario de un lote cuyo colindante aún no tuviere propietario, quisiera construir el cerco divisorio, este deberá asumir totalmente el costo del mismo, no pudiendo a futuro solicitar reembolso alguno al nuevo propietario del lote



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES
SANTIAGO - CHILE

vecino. Asimismo, se deja expresa constancia de que en caso alguno corresponderá a la Administración ni al propietario primer vendedor, Inmobiliaria VM, asumir costo alguno relacionado con este ítem específico. Los accesos principales de cada lote deberán tener también una arquitectura respetuosa de las características indicadas para las casas y contribuir con el carácter residencial del condominio. El acceso a cada uno de los lotes deberá ser a través del camino interior. **Doce)** Para el caso de las viviendas, solo se permitirán construcciones definitivas. En caso de suspensión de las obras de construcción por un plazo superior a sesenta días, el propietario deberá retirar a su costo las instalaciones provisionales para este efecto, no pudiendo quedar en la obra inconclusa moradores de ningún tipo. **Trece)** Las viviendas deberán ser aisladas con un distanciamiento y altura según las normas respectivas. Además, deberán terminarse dentro del plazo de un año desde iniciada la respectiva obra. **Catorce)** Los espacios de los lotes que no queden ocupados por la casa habitación que se construya deberán cumplir con su destino de espacios destinados a jardines en la mayor superficie que sea posible, de tal forma de contribuir, además, al orden estético del propietario o usuario y al espacio común de que cada lote es tributario. **Quince)** Cada adquirente, propietario o usuario de los



lotes, deberá velar por la limpieza interior y exterior de estos, ya sea que se encuentren eriazos, contruidos o en construcción. Asimismo, se obligan a no depositar escombros, basuras, desperdicios, desechos, etc. en los espacios comunes y a impedir, en la medida de sus reales posibilidades, estas acciones por parte de terceros. En especial, se obligan a no preparar ni permitir que personas dependientes o contratistas suyos preparen cemento, morteros, hormigón, etc., ni tampoco instalen faenas de carpinterías o de cualquier tipo en los espacios comunes. **Dieciséis)** En caso de la construcción de piscinas dentro de cualquier lote del condominio, será absolutamente obligatorio instalar una reja metálica de seguridad para niños en todo el contorno o perímetro de las mismas. Dicha reja habrá de ser lo suficientemente segura y su diseño deberá de ser aprobado por los demás propietarios. **Diecisiete)** Las plantas de tratamiento de aguas servidas o pozos sépticos que se construya en cada lote, deberán estar ubicados a una distancia mínima de nueve metros de los deslindes del lote vecino y cumplir con todas las normas sanitarias vigentes. **Dieciocho)** Se deberá efectuar el retiro permanente de los escombros, despuntes de madera, restos de materiales y desechos en general desde el lote en construcción. **Diecinueve)** Los días viernes o vísperas de festivos, se deberá efectuar el



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES
SANTIAGO - CHILE

retiro total de los escombros ubicados en el frontis de cada lote que se encuentre en construcción. **Veinte)** Una vez finalizada la construcción de una vivienda o cuando esta se encuentre ya habitada, debe procederse en el más breve plazo al retiro del lugar de las instalaciones de faenas, escombros, etc., así como también, efectuarse la limpieza general del mismo, retirándose de la parcelación todo material sobrante de la construcción. **Veintiuno)** El horario de trabajo del personal de las empresas constructoras, contratistas y maestros y obreros en general, será el siguiente: de lunes a viernes desde las ocho a las dieciocho horas; sábados, domingos y festivos no se permitirán labores de ningún tipo. **Veintidós)** El horario de ingreso se vehículos de carga, tales como camiones, camionetas, etc., será de lunes a viernes de nueve a diecisiete horas. **Veintitrés)** Durante los días de lluvia, y el día posterior a ella, estará prohibido el ingreso de vehículos de carga de todo tipo y de cualquier tonelaje, como una forma de impedir que se deteriore el camino interior de la parcelación. **Veinticuatro)** Se prohíbe el ingreso de camiones con rampa o acoplados, como también los de gran envergadura y peso que puedan deteriorar el camino interior, por lo cual, el constructor de la obra será responsable de informarse e informar a su vez a los proveedores y contratistas de las limitantes



en cuanto a tamaño, largo y peso máximo de los vehículos de carga. Los camiones que transporten fierros a las obras, no podrán hacerlo con rampas o acoplados. **Artículos transitorios. Artículo primero transitorio. Abastecimiento de agua.** Se deja constancia en este Reglamento, de que el primer propietario y vendedor de los lotes señalados en el plano de subdivisión cuyo archivo se solicitará en su oportunidad, se compromete en culminar las gestiones y tratativas para dejar listo para su funcionamiento el sistema de agua que abastecerá de esta a cada uno de los veinticinco lotes que conforman la parcelación. En este sentido, además, encargará su mantención dentro de los primeros dos años contados desde la fecha de inscripción de este Reglamento en el registro conservatorio correspondiente, de tal forma que, no importando el número de lotes transferidos ni las eventuales construcciones que en ellos pudieren levantarse hasta ese momento, será el futuro Comité de Administración, y en ausencia de este, cada propietario, el que velará por el correcto funcionamiento de aquel, cautelando su uso racional por cada propietario y precaviendo tomar todas las medidas necesarias para mantenerlo en óptimas condiciones. Sin perjuicio de ello, el primer propietario y vendedor de los lotes señalados no garantiza en caso alguno que la fuente natural que abastecerá de agua a la parcelación tenga un caudal continuo



GONZALO HURTADO MORALES

NOTARIO PUBLICO

AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES
SANTIAGO - CHILE

en todo momento y para siempre, ya que por las mismas características de este tipo de acuíferos, en el futuro podrían eventualmente variar su nivel y provocar cambios en su cantidad, pudiendo incluso agotarse, como ocurre naturalmente con este tipo de instalaciones. **Artículo segundo transitorio. Comité de Administración y Administrador.** El Comité de Administración, del cual será dependiente el Administrador, estará compuesto por cinco miembros de los propietarios de la parcelación. En este sentido, al transferirse el dominio de los primeros cinco lotes, e inscrito que sea en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión el dominio respecto del quinto de ellos, esos primeros cinco propietarios deberán formar, en un plazo no superior a sesenta días desde que fuere inscrito el último de aquellos cinco en el registro conservatorio pertinente, el primer Comité de Administración, debiendo obtener la personalidad jurídica del mismo, entendiéndose representados ahí todos los futuros propietarios, una vez conformado, y además designar a aquel de los miembros que ejercerá como Administrador hasta que se proceda a elegir el nuevo Comité de Administración de acuerdo a las disposiciones señaladas para este ítem. Este Comité, así como el Administrador, tendrán todas las funciones y obligaciones señaladas en el apartado relativo a la Administración, y será reelecto o modificado



en sus miembros en la primera reunión de propietarios en que estos sumen ocho o más sobre el total de los veinticinco lotes, elección que se realizará de acuerdo a las normas que el primer comité haya determinado, y en lo sucesivo en conformidad a lo señalado en el apartado correspondiente de este instrumento. **Artículo**

tercero transitorio. Modificación del Reglamento.

Sin perjuicio de lo señalado en el artículo vigesimotercero, en cuanto a la modificación del reglamento contenido en este instrumento, se deja expresa constancia de que el vendedor y primer propietario, Inmobiliaria VM, podrá, sin necesidad de quórum alguno, proceder a la modificación de este en cualquier momento previo a la inscripción de dominio del primero de los lotes, luego de lo cual, se aplicará lo indicado

en el artículo señalado. **SEXTO: Personería.** La personería de don Alejandro del Carmen Álamos Miquel para actuar en representación de Inmobiliaria VM Limitada, consta en escritura pública de mandato general otorgada en la Notaría de Los Lagos, Provincia de Valdivia, a cargo de don Roberto Enrique Silva Ruiz, con fecha diecinueve de Marzo del año dos mil siete, repertorio número setenta cuatro, cuya copia autorizada y actualizada no se inserta por ser conocida de las partes y haberla tenido a la vista el Notario actuante. **SÉPTIMO:** El compareciente, representando a Inmobiliaria VM

GONZALO HURTADO MORALES
NOTARIO PUBLICO
AV. APOQUINDO 4943 - LAS CONDES
SANTIAGO - CHILE

Limitada, confiere en este acto poder, tan amplio como en derecho se requiera, al abogado don Jorge Ibrahim Hayal Nahum, para que en su nombre y representación concurra a firmar las escrituras públicas de complemento o rectificación, así como documentos que fueren necesarios, todo ello con el único objeto de obtener las inscripciones conservatorias correspondientes. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan. Minuta redactada por el abogado con domicilio en la ciudad de Santiago, don Jorge Ibrahim Hayal Nahum. En comprobante y previa lectura así lo otorga y firma. Se da copia. DOY



[Handwritten signature]



INMOBILIARIA VM LIMITADA rep. por
ALEJANDRO DEL CARMEN ÁLAMOS MIQUEL
C.I.N° 7.511.218-2



REVERSO NO ESCRITO INUTILIZADO
Art. 404 inc. 3° C.O.T.

