



Notario Puerto Varas Bernardo Patricio Espinosa Bancalari

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
REGLAMENTO INTERNO otorgado el 09 de Noviembre de 2021 reproducido
en las siguientes páginas.

Notario Puerto Varas Bernardo Patricio Espinosa Bancalari.-

Avda. Gramado 535, Puerto Varas.-

Repertorio Nro: 4652 - 2021.-

Puerto Varas, 10 de Noviembre de 2021.-



123456819902
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 Nro 123456819902.- Verifique validez en

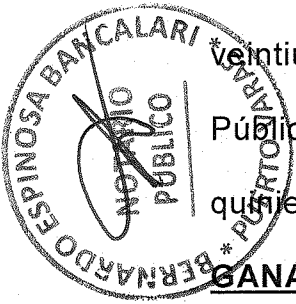
<http://fojas.cl/d.php?cod=not71bpepb&ndoc=123456819902>.- .-

CUR Nro: F402-123456819902.-

REGLAMENTO INTERNO, DE USO Y BUENAS COSTUMBRES SOBRE EL

LOTE DOS C

En Puerto Varas, República de Chile, a nueve de noviembre de dos mil veintiuno, ante mí, BERNARDO PATRICIO ESPINOSA BANCALARI, Notario Público Titular de esta ciudad, con domicilio en Avenida Gramado número quinientos treinta y cinco, comparecen: La **SOCIEDAD AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SpA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y ocho millones trece mil doscientos treinta guion dos, representada legalmente según se acreditará al final de la presente escritura, por don **ALVARO FELIPE ARRIAGADA NEUMANN**, quien declara ser chileno, casado y separado totalmente de bienes, comerciante, cédula de identidad número ocho millones trescientos noventa y nueve mil quinientos treinta y uno guion nueve y por doña **MARIA GABRIELA ARRIAGADA NEUMANN**, quien declara ser chilena, casada y separada totalmente de bienes, comerciante, cédula de identidad número ocho millones trescientos setenta y nueve mil ochocientos cincuenta y cuatro guion ocho, todos domiciliados en calle San Bernardo número quinientos cincuenta y cinco, ciudad de Puerto Varas; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas antes citadas, y



exponen: **PRIMERO:** **INTRODUCCIÓN.** La sociedad **AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SpA**, es propietaria de un Lote, ubicado en Los Riscos, comuna de Puerto Varas, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, denominado **LOTE DOS C**, de una superficie de **cero coma cincuenta hectáreas**, singularizado en el plano archivado bajo el número ciento setenta y cuatro del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año dos mil dos, y tiene los siguientes deslindes especiales: **NORTE**, Lago Llanquihue en doscientos veintitrés coma cincuenta metros; **ESTE**, Reinaldo Weisser hoy Mario López Vilches y Marcelo Botay, separados por estero sin nombre; **SUR**, Ruta doscientos veinticinco, tramo Puerto Varas a Ensenada, que lo separa de parte del resto de la misma propiedad, hoy Lotes números Dos A-Uno y Dos A-Dos, en doscientos treinta y uno coma diez metros; y **OESTE**, Osvaldo Schmidt, hoy su sucesión, separado por estero, en veintisiete coma setenta metros. Lo adquirió por compra a doña **Renate Schmidt Winkler**, mediante la misma escritura pública de fecha siete de abril del año dos mil veintiuno, otorgada en la Notaría de Puerto Varas de don Bernardo Espinosa Bancalari. El título de dominio corre inscrito a su nombre según consta de fojas mil setecientos setenta y cinco vuelta, número dos mil trescientos ochenta y ocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año dos mil veintiuno. El título anterior rola inscrito a fojas doscientos setenta y uno vuelta, número trescientos setenta y cinco en el Registro de Propiedad del año dos mil.- Contribuciones Rol número mil cuatrocientos cuarenta y seis guion ciento veintiuno de la comuna de Puerto Varas. **SEGUNDO:** Que, en el **LOTE DOS C**, ya singularizado en la cláusula anterior, la **SOCIEDAD AGRICOLA GANADERA TRANQUERAS SpA**, desarrollará obras tendientes a habilitarlo con el objeto de tener un acceso peatonal y vehicular al Lago Llanquihue, pudiendo además desarrollar en un futuro un pequeño muelle y otros tipos



de obras livianas, para dotarlo de las competencias suficientes con el propósito de aprovechar el Lago, en beneficio de aquellas personas que tengan derecho a usar y transitar por el mencionado lote y que sean propietarias o arrendatarias de una o más Parcelas del Loteo Carpintero Negro en cuyo favor se haya constituido la correspondiente servidumbre.

TERCERO: REGLAMENTO INTERNO DE USO Y BUENAS COSTUMBRES.

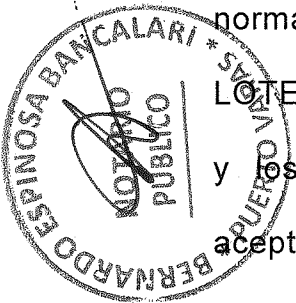
Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones correspondientes a cada usuario del **LOTE DOS C**, como asimismo reglamentar las relaciones de vecindad, la sociedad compareciente en su calidad de dueña del LOTE DOS C, viene en formular el presente Reglamento Interno de uso y buenas costumbres.- **CUARTO: AMBITO DE APLICACIÓN.** La totalidad de las

normas de este Reglamento serán obligatorias para todos los usuarios del LOTE DOS C. El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los usuarios, y su conocimiento y aceptación será obligatorio para toda persona natural y/o jurídica, que adquiera el derecho a usar y transitar el Lote materia de éste documento, en conformidad con lo señalado en la cláusula primera anterior. **QUINTO:** Las

normas del presente Reglamento, tienen por objeto facilitar el uso de los espacios y equipamientos y el cumplimiento de las obligaciones, que en virtud de las normas legales y del presente reglamento corresponden a todos aquellos propietarios y/o arrendatarios de las parcelas del **Loteo Carpintero Negro**, que tengan constituida la correspondiente servidumbre de tránsito al Lote Lago.-

SEXTO: El derecho de uso y goce sobre las instalaciones y habilitaciones que se realicen en el LOTE DOS C, tendrá siempre como limitación el respeto de los derechos del propietario y de los demás usuarios, el bien común general y las buenas costumbres. **SEPTIMO: GASTOS**

COMUNES.- Para tener derecho a usar y gozar del **Lote Dos C** o **Lote Playa** y de sus equipamientos actuales o futuros, los copropietarios y/o los



arrendatarios de los lotes o parcelas del Loteo Carpintero Negro, deberán encontrarse al día en los pagos de los gastos comunes de dicho Loteo, así como también en los gastos comunes correspondientes al Lote Lago materia de este reglamento.-**OCTAVO:** Los **gastos comunes** del Lote Lago, se devengarán mensualmente desde el mes siguiente al que se constituya la servidumbre de tránsito en favor de cada lote o parcela del Loteo Carpintero Negro, por un valor de **cero coma cinco Unidades de Fomento**. Los gastos comunes del Lote Lago serán de cargo de todos los usuarios con derecho a acceder al Lote Lago. El valor ya señalado, podrá ser aumentado por el Propietario desarrollador del Lote materia de éste reglamento, en la medida que las necesidades lo hagan así necesario. **NOVENO: GASTOS COMUNES.-** Para los efectos de este Reglamento se considerarán como expensas o gastos comunes **ordinarios** del Lote Lago los causados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes comunes, comprendiéndose especialmente: **A)** Los sueldos, honorarios y obligaciones previsionales de cargo del empleador que correspondan al personal de la administración, profesionales, cuidadores, jardineros, personal de vigilancia, etcétera; **B)** Los seguros que se contraten para los bienes comunes; **C)** Los consumos de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, riego con camiones aljibe, etcétera, que correspondan a los espacios o bienes comunes, incluyendo las áreas de servidumbres generales y de caminos; **D)** Los gastos relativos a iluminación de calles y parques, extracción de basuras, mantención de áreas verdes, mantención de calzadas, veredas y equipos de seguridad; **E)** Los útiles, artefactos e implementos necesarios para el aseo, recolección de basura y buen funcionamiento de los espacios comunes; **F)** Los uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, parkas, capas de lluvia, botas, etcétera; **G)** Las ampollitas, llaves, repuestos, sistemas de riego, etcétera,



que se necesitan utilizar o reponer en los servicios comunes; **H)** Los repuestos que sean de cargo de la Comunidad de Propietarios y en que incurrirá la administración; **I)** Las reparaciones que deban efectuarse en los bienes y espacios comunes, tales como cierres perimetrales, porterías, puentes, embarcaderos, etcétera; **J)** Mantención de caminos de servidumbre; **K)** y en general todos los demás gastos que por su naturaleza fuesen necesarios para la buena administración, conservación, funcionamiento, aseo y presentación del Lote Lago. Se entenderán que son gastos comunes **extraordinarios** los gastos adicionales o diferentes a los ya referidos y las sumas que se destinen a la realización de proyectos u obras nuevas en el Lote Lago.-**DECIMO:** El administrador deberá enviar mensualmente, dentro de los cinco primeros días de cada mes, a cada propietario de Lote Lago, la cuenta detallada de los gastos del mes anterior indicando las inversiones y gastos efectuados durante el período. Cada propietario estará obligado a pagar dentro de los **diez días** contados desde la fecha de aviso escrito que de el administrador, su cuota de las expensas comunes del mes. Si se incurre en mora en el pago de éstos, se devengarán intereses corrientes, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal.-**DECIMO PRIMERO:** Queda absolutamente prohibido para aquellos propietarios y/o arrendatarios de las parcelas del **Loteo Carpintero Negro**, que tengan constituida la correspondiente servidumbre de tránsito al Lote Lago, prohibición que alcanza a sus funcionarios, la manipulación de cualquier estructura, construcción o equipos de que disponga o pudiere disponer el Lote Lago, como son: motores o generadores eléctricos, transformadores, paneles fotovoltaicos, faros, postes de iluminación, elementos de mantenimiento, etcétera. Podrán manipular dichos equipos sólo personal autorizado por el propietario desarrollador o por administración. **DECIMO SEGUNDO:** El uso del recinto del LOTE LAGO y

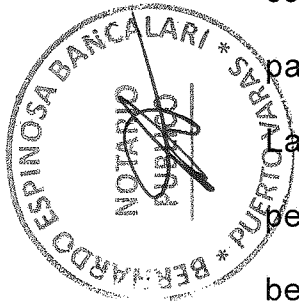


sus instalaciones, deberán ser efectuadas con el mayor cuidado posible, como un buen padre de familia, asumiendo y respondiendo de los daños, quien los ocasione. **DECIMO TERCERO: ESTACIONAMIENTOS.**- Los estacionamientos del Lote Lago deben ser utilizados por los propietarios según su finalidad, que es estacionar vehículos, exclusivamente en las zonas demarcadas para no obstaculizar las vías de circulación, no pudiendo por ningún motivo almacenar, guardar, o dejar en forma transitoria: muebles, materiales de construcción, bicicletas, etc. Queda prohibido el lavado de vehículos o embarcaciones o la mantención mecánica de los mismos (cambios de aceite, ajustes, etc.). **DECIMO CUARTO: USO DE LA PLAYA.**- El uso de la playa, como ya se ha dicho es exclusiva para los propietarios y/o arrendatarios de las parcelas del **Loteo Carpintero Negro**, que tengan constituida la correspondiente servidumbre de tránsito al Lote Lago. Estableciéndose que, no podrá ser usada en horario nocturno y no está permitido fumar, ni el ingreso y menos el consumo de bebidas alcohólicas. De igual manera, se prohíbe causar ruidos molestos. No se podrá hacer funcionar aparatos de radio, televisión u otros instrumentos sonoros; ejecutar instrumentos o en general, producir cualquier tipo de ruido a una intensidad o duración que perturbe a los demás. **DECIMO QUINTO:** El ingreso de las visitas o familiares, de aquellas personas que tengan derecho a usar el Lote Playa, podrá realizarse siempre en compañía de éstos, o bien, debidamente autorizadas por los mismos, con algún medio fidedigno que de certeza de dicha autorización. **DECIMO SEXTO: TRATAMIENTO DE RESIDUOS.** Uno de los orígenes de la contaminación de las playas es nuestra propia falta de conciencia ambiental, cuando dejamos basuras tiradas en la arena, sin pensar en la potencial contaminación de las aguas o la muerte de animales por ingesta de nuestros desechos. Por basura de playa se entenderá **todo tipo de artículo o elemento que de forma natural no debiera estar en**



Certificado
123456819902
Verifique validez
<http://www.fojas.>

ella, sea o no de material natural o artificial. Dentro de este tipo de objetos podemos contar con utensilios plásticos, papeles, colillas de cigarro, latas, envoltorios, desechos de comida, etc. No se dispondrá de basureros ni contenedores por lo que es obligación de cada usuario recoger y retirar la basura que genere en el uso del Lote Lago, llevándosela al retirarse del lugar para su depósito en basureros o contenedores de punto limpio o de residuos domiciliarios. **DECIMO SEPTIMO: MASCOTAS.-** No está permitido el ingreso de mascotas en la temporada estival, la que para estos efectos comprende desde Diciembre a Marzo, de Lunes a Domingo, entre las nueve y las diecinueve horas. En cualquier caso, cuando sí se pudiera, el propietario del animal será responsable de su cuidado, supervisión y contención, y previo a retirarse del recinto deberá retirar las fecas del animal para cumplir con las disposiciones anteriores. **DECIMO OCTAVO: MULTAS.-**



Las infracciones al presente reglamento, traerán aparejada una Multa pecuniaria equivalente a 3 UTM, a la época de la infracción, que serán en beneficio del mismo Loteo. El cobro de la Multa estará a cargo de la Administración y/o del Propietario del Lote Dos C y la notificación de la misma, tendrá mérito ejecutivo para todos los efectos legales. Mientras no se efectúe el pago de la Multa o no se haya enterado el pago íntegro y oportuno de los gastos comunes ya mencionados en las cláusulas anteriores, el infractor y/o el moroso y su grupo familiar, estará suspendido para hacer uso y goce de las instalaciones del Lote Dos C. La reincidencia de las infracciones conforme a lo establecido en la ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria, podrá ser sancionada elevando al doble su monto; y la aplicación de multas no exime a los responsables de las indemnizaciones y reparaciones de daños que correspondan. **DECIMO NOVENO:** Dado que el Lote materia de este reglamento, no es playa pública, el propietario no se encuentra obligado a contar con personas que hagan las veces de "salva



vidas", ni con personal de primeros auxilios, debiendo los usuarios del Lote asumir con responsabilidad el uso de las instalaciones y de su propio cuidado, así como de los demás, eximiéndose de cualquier clase de responsabilidad tanto al propietario como a la Administración del Lote.-

VIGESIMO: Siendo la **SOCIEDAD AGRÍCOLA Y GANADERA TRANQUERAS SpA**, la exclusiva propietaria del LOTE DOS C, podrá

modificar el presente reglamento cuantas veces lo estime pertinente.**VIGESIMO PRIMERO:** Se faculta al portador de copia

autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones que procedan en el Conservador respectivo.-**VIGESIMO SEGUNDO:** Por este

acto, la compareciente otorga mandato especial al abogado **Rodrigo Javier Kauak Mansurati** para que en su representación rectifique,

complemente o aclare la presente escritura respecto de cualquier error, omisión, puntos oscuros o dudosos existentes en las cláusulas relativas

a los inmuebles respecto del cual se constituye este Reglamento común, sus deslindes, individualización, inscripción o cualquier otra como

también, en cualquier cláusula de este instrumento. El mandatario queda especialmente facultado para suscribir todos los instrumentos públicos

que fueren necesarios para el cumplimiento de su cometido, como para requerir del Conservador de Bienes Raíces, Notario Público, Archivo

Judicial respectivos, todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan. **PERSONERIA:** La personería de los

representantes de SOCIEDAD AGRICOLA GANADERA TRANQUERAS SpA consta de la escritura pública de transformación de sociedad,

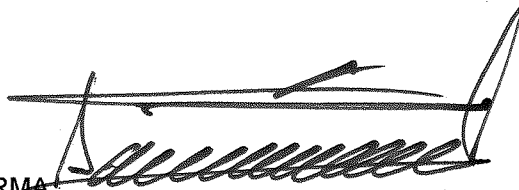
otorgada con fecha veintiuno de agosto del año dos mil quince, en ésta Notaría, la cual no se inserta por ser conocida por las partes y habérsela exhibido


al notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado **Rodrigo Kauak M.** En comprobante, previa lectura y breve explicación de sus alcances, firman





los comparecientes. Se dio copia y se anotó en el LIBRO DE
REPERTORIO con el número ya señalado. DOY FE.

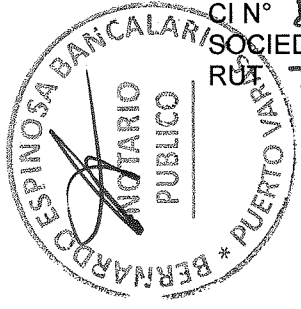
7453

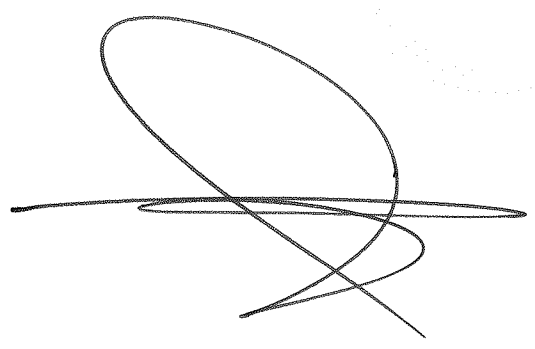

FIRMA
ALVARO FELIPE ARRIAGADA NEUMANN
CI N° ~~8.379.554-8~~
SOCIEDAD AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SpA
RUT ~~78.013.230-2~~




FIRMA
MARIA GABRIELA ARRIAGADA NEUMANN
CI N° ~~8.379.854-8~~
SOCIEDAD AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SpA
RUT ~~78.013.230-2~~







INUTILIZADO
ART. 404
CÓDIGO ORGÁNICO DE TRIBUNALES

BERNARDINO
NOTARIO
PÚBLICO
* PUERTO VARGAS *
MAGALARI

