



REGLAMENTO INTERNO

LOTEO CARPINTERO NEGRO

En Puerto Varas, República de Chile, a dos de enero de dos mil diecinueve, ante mí, BERNARDO PATRICIO ESPINOSA BANCALARI, Notario Público Titular de esta ciudad, con domicilio en Avenida Gramado número quinientos treinta y cinco, comparecen: **SOCIEDAD AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SPA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y ocho millones trece mil doscientos treinta y ocho guión dos, representada, por don CÉSAR NICOLÁS JOAQUÍN ARRIAGADA SEGUEL, chileno, empresario, casado y separado de bienes según se acreditará, cédula de identidad número tres millones quinientos veintiún mil novecientos noventa y ocho guión seis; y, por doña MARIA ELENA NEUMANN KLENNER, chilena, comerciante, casada y separada totalmente de bienes, cédula de identidad número tres millones ochocientos veintitrés mil seiscientos ocho guión tres, todos domiciliados en calle San Bernardo número quinientos cincuenta y cinco, ciudad de Puerto Varas; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas anotadas, 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, cuya superficie actual es de setenta y tres



coma setenta y dos hectáreas, lote que se individualiza en un plano y memoria de fusión, documentos que se encuentran archivados al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas con el número dos mil setenta y seis y dos mil setenta y siete respectivamente, y según el mencionado plano, tiene los siguientes: **NORTE**, en línea recta de mil diez coma cero cero metros con propiedad de Gilberto Weisser, en línea quebrada de trescientos cinco coma cero cero metros con Osvaldo Schmidt, en línea sinuosa de mil novecientos veinte coma cero cero metros con Estero Sin Nombre que lo separa de Osvaldo Schmidt, en línea quebrada con tres parcialidades ochenta y un coma veinticinco metros, ochenta y ocho coma cero cinco metros y quince coma veinte metros con Henry Floyd, en línea sinuosa de quinientos noventa y cinco coma ochenta metros con Estero sin nombre que lo separa de Henry Floyd. En línea recta de cincuenta y cinco coma veinticinco metros con Ruta doscientos veinticinco, en línea recta de setenta y seis coma ochenta metros con Lote Dos A – Dos A y en línea recta de ciento veinte coma cincuenta metros con Lote Dos D; **ESTE**, En línea sinuosa de trescientos treinta y ocho coma cero cero metros con Lote Dos A – DosA. En línea sinuosa de dos mil doscientos cuarenta y cinco coma cuarenta metros con Estero sin Nombre que lo separa de propiedad de Complejo Agroindustrial Ensenada S.A.; **SUR**, En línea recta de quinientos cuarenta y tres coma cincuenta y cinco metros con propiedad de complejo Agroindustrial Ensenada S.A y en línea recta de novecientos sesenta coma cero cero metros con Lote Uno de propiedad de Agroforestal Los Riscos Limitada.- y

OESTE, En línea quebrada de dos parcialidades trescientos doce coma cincuenta y cinco metros y ciento ochenta coma cero cero metros con Lote Uno, propiedad de Agroforestal Los Riscos Limitada y en línea recta de cien coma cero cero metros con propiedad de Gilberto Weisser.- Rol de Avalúo número mil cuatrocientos cuarenta y seis guión siete. El título de dominio consta inscrito a su nombre a fojas dos mil seiscientos sesenta y dos vuelta número tres mil seiscientos veintiséis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año dos mil dieciocho. El mencionado título, resultó de la fusión de los títulos anteriores que constan inscritos de fojas ciento veinte, número ciento setenta y seis en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año dos mil quince; y de fojas ciento seis vuelta, número ciento cincuenta y siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año dos mil quince.-

SEGUNDO: En la propiedad agrícola singularizada en la cláusula anterior, su propietaria haciendo uso de las facultades que confiere el Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta, practicó una subdivisión de conformidad al plano y minuta de deslindes confeccionado por el topógrafo doña **Claudia Parodi Muñoz**. La señalada subdivisión o loteo se ha denominado "**LOTEO CARPINTERO NEGRO**". La Subdivisión fue aprobada por Certificado Número doscientos dieciséis, de fecha veintitrés de Octubre del año dos mil dieciocho, del Servicio Agrícola y Ganadero, de la ciudad de Puerto Varas, Región de Los Lagos. La denominación, cabida y deslindes de cada una de las Parcelas se señala en la memoria



explicativa y Plano de Subdivisión Predial, documentos que se encuentran archivados bajo los números **dos mil setecientos ocho, dos mil setecientos nueve y dos mil setecientos once** del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año dos mil dieciocho. Es la intención del propietario del inmueble materia de este Reglamento, proteger y mantener los valores ecológicos y entorno del lugar donde se ubica el "**LOTEO CARPINTERO NEGRO**", como así mismo para desarrollar en él un todo armónico, tanto en su calidad de vida como en el de su construcción y urbanización, por lo que se establece y dicta este Reglamento de Copropiedad que regula los derechos y obligaciones recíprocos a que quedarán sujetos los adquirentes o compradores y sus sucesores a título singular o universal.-

TERCERO: REGLAMENTO DE PROPIETARIOS. Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones correspondientes a cada propietario de Lotes o Parcelas de la Subdivisión aquí singularizada, determinando la proporción en que cada uno deberá concurrir al pago y expensas comunes, asimismo reglamentar las relaciones de vecindad, el compareciente en su calidad de dueño actual de todas las parcelas, viene en formular el presente Reglamento Interno que regirá la Parcelación;

TÍTULO PRIMERO: Disposiciones Centrales: **ARTÍCULO**

PRIMERO: Ámbito aplicación, la totalidad de las normas de este Reglamento serán obligatorias para todos los propietarios y personas que adquieran, a cualquier título, una o más de las parcelas comprendidas en el Loteo Privado "**CARPINTERO NEGRO**", quienes formarán parte de la Comunidad de Propietarios, la cual se regirá por el mismo. Se exceptúan del

ámbito de aplicación de este Reglamento, los propietarios de los lotes números uno y dos.- **ARTÍCULO SEGUNDO:** El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios de parcelas y copropietarios de los bienes comunes e instalaciones del loteo, y su conocimiento y aceptación será obligatorio para toda persona natural o jurídica, comunidad o sujeto de derecho, que adquiriera la calidad de dueño de uno o más de estos lotes, o sea usufructuario, usuario o mero tenedor de alguna propiedad adquirida, como lo será también para sus sucesores en el dominio a cualquier título.- **ARTÍCULO TERCERO:** Cada propietario será considerado dueño absoluto de su Lote o Parcela y de la o las edificaciones que podrá construir en él, y comunero o copropietario respecto de los bienes afectos al uso común referidos en el artículo quinto. Todo propietario de un lote o parcela será dueño, por partes iguales, conjuntamente, con los demás propietarios, de los bienes comunes.- **ARTÍCULO CUARTO:** La Comunidad de Propietarios tiene por objeto velar por: **A)** El mejor uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reparación, reposición y mejora de los elementos y servicios de propiedad y/o uso común en el loteo; **B)** El cumplimiento de este Reglamento; **C)** La conservación del carácter y categoría de loteo y la armónica relación entre todos los propietarios y ocupantes del mismo.- **ARTÍCULO QUINTO: BIENES COMUNES.** Se considerarán como bienes comunes o de uso común para los efectos del presente Reglamento los siguientes: **Uno)** Las áreas de servidumbre denominadas "de caminos", conforme al plano de la Subdivisión ya mencionado. Asimismo, se considerarán bienes



comunes o de uso común la portería, calzadas, aceras, áreas verdes, rotondas, plazas o plazoletas, bandejones, alcantarillas, pavimentos, soleras, veredas, postaciones, grifos, señaléticas, equipos de bombeo de agua del pozo, estanques de acumulación, tuberías ubicadas en las zonas de servidumbre y en general, toda construcción que se ejecute en los espacios de servidumbres de caminos. De la misma manera se reputan bienes de uso común los bienes que en el futuro constituyan, reemplacen o adicionen a las anteriores, y cualesquiera otros bienes que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los lotes y que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce normal de su propiedad y de los bienes de uso común; **Dos)** Los de señalización de tráfico; **Tres)** Las instalaciones de agua que no sean propias de cada Lote, con excepción de las de dominio exclusivo del propietario; **Cuatro)** Las instalaciones de electricidad que sean de propiedad comunitaria, con excepción de las de dominio exclusivo del propietario. En general las instalaciones de esta especie serán efectuadas por alguna empresa del ramo, en cuyo favor cada propietario del Lote o parcela asume desde ya la obligación de constituir servidumbre o ceder los derechos. Los bienes comunes en caso alguno podrán dejar de tener esa calidad la que mantendrán en forma permanente, indisoluble e irrevocable. Los derechos y obligaciones de cada propietario, respecto de los bienes comunes, serán inseparables del dominio, uso y goce del inmueble de su propiedad y, en consecuencia ningún propietario podrá gravar, enajenar, transferir, arrendar, ceder o dar en uso su lote independientemente de sus derechos y obligaciones

respecto de los bienes comunes, ni aun a los otros propietarios entendiéndose ellos incluidos en todo contrato que se refiera a los lotes que forman parte del condominio.- **ARTÍCULO SEXTO:**

La comunidad de propietarios podrá entregar o ceder la administración y/o la mantención de los bienes de uso común a un tercero siempre y cuando se mantenga en forma permanente el carácter de bienes de uso común para los propietarios de lotes o parcelas.- **TÍTULO SEGUNDO:** De las Limitaciones, Obligaciones y Prohibiciones a que quedan sujetos los Propietarios y/u Ocupantes: **ARTÍCULO SÉPTIMO:** Todo

propietario tiene derecho al uso y goce de los elementos y servicios de uso común, empleándolos en forma prudencial, de acuerdo con su destino ordinario y en forma que no perjudique los intereses de la comunidad, ni impida, perturbe u obstaculice el derecho de los demás.- **ARTÍCULO OCTAVO:** Los adquirentes

o usuarios a cualquier título de los lotes o parcelas a los que se les aplique el presente Reglamento, como asimismo sus sucesores en el dominio, deberán respetar las siguientes disposiciones: **A)** La subdivisión de los predios se efectuó de acuerdo al Decreto ley número tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta y, por consiguiente, la superficie mínima de cada lote o parcela será de cinco mil metros cuadrados. Ningún propietario podrá subdividir el lote o parcela que adquiriera en forma que, de la subdivisión resulten sitios de cabida inferior al mínimo señalado. En el evento de que en el futuro se permitan subdivisiones de una cabida inferior a cinco mil metros cuadrados, los lotes quedan, sin embargo, sujetos a la limitación y prohibición de no poder ser subdivididos en lotes

de una superficie inferior a cinco mil metros cuadrados útiles, excluyendo, para el efecto del cálculo de esta superficie, aquellas áreas que sean entregadas a servidumbre de cualquier naturaleza; **B)** El destino del suelo en toda el área de los lotes o parcelas singularizados en la cláusula Primera será exclusivamente rural o agrícola y queda absolutamente prohibido al propietario y/o usuario a cualquier título, cambiar el destino o dar al lote o parcela un uso diferente al de agrícola, de conformidad al citado Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis, esto con excepción de los **lotes números uno y dos**. En el evento de que en el futuro se permitan otros usos de suelo, los lotes quedarán no obstante sujetos a la prohibición perpetua de ser destinados a otro fin que no sea el habitacional. Solamente podrán destinarse a fines de equipamiento comercial, de servicios y culto, los lotes números uno y dos ya mencionados, previa aprobación del cambio de uso de suelo de acuerdo con las normas pertinentes. Si por cualquier circunstancia, en el futuro dichos lotes no fueren destinados al fin antes señalado, por la sola declaración de incorporación formulada por escritura pública por el titular del dominio de todo o parte de los mismos, se incorporarán al presente Reglamento, asumiendo la totalidad de las obligaciones y derechos en él contenidas; **C)** Toda construcción que se lleve a efecto en los lotes o parcelas deberá cumplir con la "NORMATIVA DE ARQUITECTURA" contenida en el ANEXO del presente Reglamento, el que firmado por los comparecientes se protocoliza con esta fecha conjuntamente con la presente escritura, bajo el número tres, y que para todos los efectos

legales se entiende formar parte integrante de la misma. Dicho

ANEXO contiene la totalidad de las normas a las que, en

conjunto con las demás contenidas en el presente Reglamento,

deberá someterse cualquier construcción, provisoria o definitiva,

que se lleve a efecto en los lotes o parcelas, como asimismo los

cierros, plantaciones y demás instalaciones de los mismos. La

infracción a las disposiciones contenidas en el citado ANEXO,

será considerada como una infracción a las normas del

Reglamento, y le serán aplicables las sanciones que para esos

efectos establece este último. Cualquier modificación a las

disposiciones contenidas en dicho ANEXO, requerirá de los

Quórum que para su propia modificación establece el presente

Reglamento, o los que, en su defecto fija el propio ANEXO. La

fiscalización del cumplimiento de las normas contenidas en el

citado ANEXO, corresponderá al **“Comité de Arquitectura,**

Urbanismo y Construcciones”, el que será integrado y tendrá

las obligaciones, atribuciones y facultades señaladas en las

normas especiales que tratan del mismo en el presente

Reglamento; **D)** Los propietarios, sus sucesores en el dominio o

usuarios a cualquier título de los lotes o parcelas, deberán

usarlos en forma ordenada y tranquila, y quedarán sujetos a las

siguientes prohibiciones, limitaciones y obligaciones por lo que

les estará absolutamente prohibido: **Uno)** Destinar el lote o

parcela, o parte de él, al funcionamiento de fábricas, industrias,

talleres, centros de diversión, quintas de recreo, discotecas,

boites, centros de eventos, piscinas públicas, almacenes,

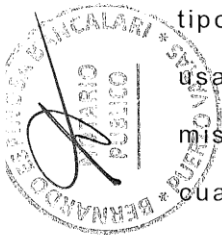
clínicas, centros de sanación, gimnasios, oficinas comerciales,

oficinas profesionales con atención a público, playas de



estacionamiento de vehículos comerciales, etcétera, ni al funcionamiento de colegios, jardines infantiles, restaurantes, hosterías, hoteles, hospederías, cabañas, moteles, u otros establecimientos análogos, como son los arrendamientos diarios o de temporada, mediante las redes sociales o páginas Web afines, como Booking o AIRBNB entre otras, debiendo destinarlo al uso natural y obvio de un condominio residencial. En ningún caso la destinación que se de a los lotes podrá dañar la estética o comodidad del loteo, ni significar para los demás propietarios molestias por ruidos o cualquier otra causa, ni perturbar la tranquilidad de los demás propietarios; **Dos)** Destinar el lote o parcela o parte de él, a la crianza de aves de corral, cerdos, vacunos, caballos u otros animales mayores que no sean domésticos y que puedan originar malos olores e insalubridad o a la crianza comercial de perros; **Tres)** Causar molestias, incomodidad o perturbar la tranquilidad de los dueños u ocupantes de los lotes o parcelas vecinas. Los equipos, instrumentos, radios, parlantes, etcétera, que instalen los propietarios dentro de sus respectivos lotes o parcelas, deberán tener alcance restringido sólo al interior de dicha propiedad. Las actividades y procesos que se desarrollen dentro de cada lote o parcela, no deberán emitir sonidos perceptibles fuera de los límites del mismo; **Cuatro)** Depositar en ellos materias malolientes, inflamables o peligrosas. Se excluye de esta prohibición la tenencia de combustibles y otros materiales que razonablemente sean de uso residencial, destinados cubrir las necesidades domésticas y que se almacenen adecuadamente; **Cinco)** Ocupar con objetos o bienes de su propiedad las áreas

de servidumbre que más adelante se establecen o los espacios o lugares comunes o usar los bienes comunes de tal forma que se impida o embarace el uso y goce de ellos por los demás copropietarios; **Seis)** Circular en forma imprudente en vehículos motorizados, de tracción animal o en animales de cualquier clase en caminos interiores del loteo, debiendo hacerse por los lugares destinados al efecto y siempre respetando las velocidades máximas indicadas en las señalizaciones, no superiores en ningún caso a los veinticinco kilómetros por hora, y considerando las condiciones de tránsito existentes. De igual manera, queda prohibido el uso de motocicletas de cualquier tipo o especie de forma recreacional; es decir, sólo se podrán usar para ingresar y salir del loteo, pero no al interior del mismo. Estará absolutamente prohibido permitir la circulación de cualquier clase de vehículo motorizado, de personas que no cuenten con la licencia legalmente otorgada que las habiliten para la conducción de esa clase de vehículos. La infracción a la presente disposición, además de las sanciones legales que procedan, implicará la aplicación de las sanciones establecidas en el presente reglamento, de las que serán responsables los infractores o representantes legales de los mismos; **Siete)** Tener o poseer animales bravíos. Respecto de los perros están prohibidas todas aquellas razas que por sus características físicas (tamaño y fortaleza) y de carácter (tenacidad) tienen el potencial de realizar ataques causando graves daños, y que son reconocidamente agresivas y consideradas peligrosas como Pitbull Terrier Americano, Staffordshire Bull Terrier, American Staffordshire Terrier, Rottweiler, Dogo Argentino, Fila Brasileño,

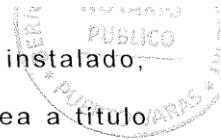


Tosa Inu, Akita Inu, Doberman, Bullmastiff, Dogo de Burdeos, Mastín Napolitano, Presa Canario, Bull Terrier, o cualquiera de sus cruzas, que pongan en peligro o amenacen la integridad física de los demás residentes, sus familias, empleados o visitas. En tal caso el propietario de dicho animal deberá sacarlo del loteo, y si no lo hiciera, el Comité de Administración queda facultado para intervenir con este objetivo, debiendo el causante asumir los costos en que eventualmente deba incurrirse. Sin perjuicio de las multas que procedan, la infracción de esta norma hará responsable al infractor de las responsabilidades civiles y penales que correspondan. Si un perro no fuera de alguna de las razas anteriormente señaladas igualmente se considerará que es un animal molesto o peligroso, cuando la mitad de los propietarios así lo manifieste. En todo caso, los propietarios de animales domésticos deberán mantenerlos dentro de los límites de su lote o parcela, quedando prohibido que circulen libremente por el loteo, esto es, sin el directo control o supervisión de sus dueños; **Ocho)** Para velar por la tranquilidad, privacidad y ecología del LOTE O CARPINTERO NEGRO, queda prohibida la caza en todas sus formas, así como la tala o corte de árboles nativos que constituyan elementos de protección del suelo, aun cuando se encuentren ubicados dentro del lote o parcela adquirida, salvo que se requiera para habilitar el espacio necesario para emplazar una vivienda; **E)** Cada propietario deberá respetar los derechos de los demás propietarios y usuarios, velando por la comodidad, agrado y seguridad de todos ellos, evitando toda molestia o perturbación, particularmente la contaminación ambiental y acústica, evitando

la propagación de ruidos, vibraciones, olores y humo fuera de su lote o sitio. Ante la necesidad de generadores eléctricos, estos deberán ser notificados al Comité de Administración, y deben contar con la debida aislación acústica. Se prohíbe instalar avisos publicitarios, distintos de los necesarios para la adecuada y normal orientación dentro de la parcelación. Asimismo, no se podrán instalar tendidos o cableados aéreos de ninguna especie. Queda prohibido quemar toda clase de escombros o basura. Se prohíbe toda limpia o roce a fuego de árboles, pastos, siembras, rastrojos o arbustos y en general toda clase de fogata dentro de la parcela. Tampoco se podrán modificar o reemplazar las instalaciones y accesorios de los bienes comunes, en forma que perturben o limiten el uso y goce de ellos a los demás propietarios, así como ocupar los caminos comunes en forma que impidan o dificulten su utilización por los demás propietarios; **F)** Los propietarios y usuarios deberán cuidar y mantener las especies arbóreas y el césped ubicadas frente a sus lotes. Queda prohibido cambiar la especie y número de árboles en el frente de cada sitio que contemple el referido proyecto con el fin de preservar la unidad del loteo; **G)** Cada adquirente, propietario o usuario de los lotes o parcelas deberá velar por la limpieza interior y exterior de ellos, ya sea que se encuentren en estado de eriazos, contruidos o en construcción. En caso de incumplimiento por parte del propietario y/u ocupante de su obligación de mantención de los lotes en los términos señalados, la administración estará facultada para ejecutar los trabajos de limpieza necesarios a costa del propietario, procediendo al cobro de los mismos dentro de los

gastos comunes que corresponda pagar al infractor. Asimismo, la Administración estará facultada para extraer de los lotes o sitios, especialmente aquellos que se encuentren eriazos, cualquier tipo de plantas, malezas u otras especies que puedan producir daño a las demás especies existentes, y especialmente a las empastadas ubicadas en los bienes comunes o parques. Además, se obligan a no depositar escombros, basuras, desperdicios, y otros, en los espacios comunes y calles, y a impedir, en la medida de sus posibilidades, estas acciones de parte de terceros. En especial, se obligan a no ejecutar ni permitir que personas dependientes o contratistas ejecuten trabajos, preparen mezclas con cemento, morteros, hormigones y otros, en áreas comunes y calles; **H)** Los propietarios y/o usuarios de los lotes o parcelas deberán depositar la basura y desperdicios de carácter doméstico en un recipiente seguro dentro de su propiedad, debiendo sacarlo al exterior sólo a los lugares que se encuentren especialmente habilitados al efecto, en los días que corresponda y, serán responsables de su retiro, de acuerdo al sistema municipal correspondiente; **I)** Los adquirentes de lotes o parcelas de esta subdivisión, deberán mantenerlos cercados, aún cuando los mismos se encuentren eriazos. Dichos cercos deberán cumplir con la normativa del presente Reglamento y con las normas especiales del ANEXO; **J)** A los adquirentes de las parcelas o lotes les estará prohibido perforar o construir nuevos pozos, prohibiéndoseles asimismo absolutamente oponerse a las solicitudes de derechos de aprovechamiento de aguas que efectúen los actuales propietarios. Queda expresamente prohibido además variar el

diámetro de los arranques de agua del sistema instalado, colocar arranques nuevos, ceder agua a terceros ya sea a título gratuito u oneroso y alterar en cualquier forma los medidores de agua. Pertenerán a cada uno de los propietarios y en forma exclusiva los medidores domiciliarios de electricidad y agua y, en general, las demás instalaciones que se encuentren dentro de sus respectivos lotes o parcelas o que sirvan exclusivamente para ellas. Los medidores deberán estar ubicados en un lugar inmediatamente cercano al cerco donde esté el acceso a la parcela, orientado de tal forma que permitan el fácil registro de los mismos, sin la necesidad de tener que ingresar al lote. Los consumos que marquen los respectivos medidores serán de cargo de cada propietario y serán pagados directamente a quien suministre el servicio. Los trabajos de mantenimiento, reparación y conservación de cañerías de agua y medidor que se encuentren en el interior de las parcelas, serán de responsabilidad exclusiva del propietario de éstas. Los gastos de mantención, reparación e imprevistos que demanden las instalaciones del agua propias del loteo serán comprendidos en el concepto de expensas y gastos comunes de que se habla más adelante en este Reglamento.- **ARTÍCULO NOVENO:** El dominio de los predios derivados del loteo descrito en esta escritura, quedará afecto perpetuamente a las normas, limitaciones, prohibiciones, servidumbres y obligaciones detalladas en este instrumento y su ANEXO, las que se entenderán incorporadas, sin necesidad de mención expresa, en la totalidad de las compraventas que afecten a dichos inmuebles, como en cualquier instrumento, acto o hecho jurídico que implique una



transferencia o transmisión de dominio de todo o parte de los mismos, y se inscribirán, en cuanto fuere pertinente, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por el sólo hecho de la adquisición de un lote o parcela de las indicadas, se entenderá que su adquirente acepta y se obliga a cumplir, respetar y acatar en todas sus partes las normas señaladas, y las limitaciones, prohibiciones, servidumbres y obligaciones contenidas en el presente instrumento y su ANEXO, y que renuncia a ejercer cualquier recurso encaminado a obtener la inaplicabilidad de ellas. Lo señalado respecto de los propietarios o adquirentes de lotes o parcelas, se aplicará en los mismos términos a sus sucesores en el dominio y a quienes detenten, a cualquier título, la posesión, uso y goce de dichos inmuebles. Los propietarios deberán establecer en forma expresa, en todo contrato de arrendamiento, usufructo o cesión del uso que celebren, la obligación del arrendatario, usufructuario o cesionario, de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, el que regirá para ellos con el mismo valor y fuerza que para los propietarios. La infracción a lo señalado, será causal suficiente para el término del correspondiente contrato. El Administrador queda facultado para demandar la terminación inmediata del arrendamiento, usufructo o cesión de uso, en representación del propietario respectivo del lote o parcela. **ARTÍCULO DÉCIMO:** Los adquirentes de los lotes o parcelas, sus sucesores y los usuarios de ellos a cualquier título, deberán además observar, respetar y cumplir todas las disposiciones y normas que emanen de la autoridad competente y de la Asamblea de Propietarios.- **TÍTULO TERCERO:**

Mantenimiento y Administración de los Bienes Comunes:

ARTÍCULO UNDÉCIMO: El mantenimiento, reparación y cuidado de cada uno de los lotes o parcelas, será de exclusivo costo y responsabilidad de sus respectivos dueños. El mantenimiento, reparación y cuidado de los bienes comunes señalados en el artículo quinto, serán de cargo de todos los propietarios de las parcelas, por partes iguales. Por otra parte, los gastos de mantenimiento y reparación de las áreas comunes, aludidas en la cláusula quinta del presente instrumento, serán considerados gastos comunes del loteo. Todo propietario será personalmente responsable de los daños, perjuicios o deterioros causados a las personas o a los bienes comunes o de terceros, y que provengan de actos u omisiones suyas, de sus familiares y/o en general de ocupantes de cualquier título de su lote o parcela.- **ARTÍCULO**

DUODÉCIMO: GASTOS COMUNES.- Los gastos comunes del **LOTEO CARPINTERO NEGRO**, serán de cargo de todos los propietarios de los lotes y se prorratearán y se determinarán de acuerdo al número de lotes o parcelas que conforman el Condominio. Para los efectos de este Reglamento se considerarán como expensas o gastos comunes ordinarios 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 por los bienes comunes; **C)** Los consumos de energía eléctrica, aguas, 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 comunes, 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 ampolletas, llaves, repuestos, sistemas de riego, etcétera, que se necesitan utilizar o reponer en los servicios comunes; **H)** Los impuestos que sean 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 cierros perimetrales, porterías, puentes, pozos profundos, etcétera; **J)** Mantención de caminos de servidumbre; **K)** y en general todos los demás gastos que por su naturaleza fueren necesarios para la buena administración, conservación, funcionamiento, aseo y presentación del loteo. 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 Condominio. El Administrador deberá enviar mensualmente, dentro de los cinco primeros días de cada mes, a cada propietario la cuenta detallada de los gastos comunes 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 del aviso escrito que de el administrador, su cuota de los gastos o expensas comunes del mes. Si se incurre en mora en el pago de los gastos comunes, se devengarán intereses corrientes, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal. Se devengarán los gastos comunes ordinarios desde el momento mismo de la compraventa de cada lote o parcela, por un valor equivalente a una coma cinco

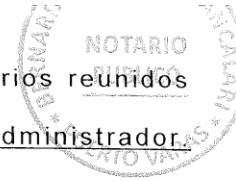
Unidades de Fomento.- ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: La obligación de pago de las expensas comunes sigue siempre al dueño del sitio o lote, aún respecto de expensas devengadas antes de su adquisición.- **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** El Administrador del Loteo queda expresamente facultado para requerir la suspensión de los servicios de agua y luz, y demás suministros, respecto de aquellos lotes cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente el todo o parte de dos cuentas de un semestre cualquiera.- **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** Cada

lote o parcela deberá concurrir por partes iguales en las expensas comunes. Así los derechos de cada Propietario sobre los bienes comunes serán idénticos, con independencia de la superficie de cada uno de los lotes o parcelas que adquiera y en igual proporción deberá concurrir a las obligaciones por expensas o gastos comunes, conservación y mantención o reparación de ellos. En caso de que los propietarios de un lote o parcela sean más de una persona, responderán en forma solidaria de esta obligación. El hecho que uno o más Propietarios no hagan uso efectivo de un determinado servicio o bien común, o que su lote o parcela permanezca desocupado por cualquier tiempo, no exime en caso alguno al respectivo pago de

las expensas o gastos comunes de toda clase.- **ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** El monto de los gastos comunes ordinarios se actualizarán cada vez que la Asamblea de Propietarios así lo establezca y acuerde, a sugerencia del Administrador, pero en caso alguno podrán acordar que sean rebajados de **una coma cinco Unidades de Fomento**. Para el depósito y manejo de los dineros por concepto de gastos comunes, los propietarios deberán depositar dichos dineros en una cuenta bancaria que el desarrollador del proyecto aperturará en su oportunidad y que será debidamente informada a los propietarios. Una vez que se constituya la Asamblea de Propietarios y se nombre al Comité de Administración, harán las gestiones pertinentes para abrir una cuenta bancaria a nombre del LOTE O CARPINTERO NEGRO, para el único objeto de depositar en ella los dineros provenientes de gastos comunes 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 esos fondos y cuenta corriente corresponderá al Administrador conjuntamente con el Comité de Administración, al cual informará mensualmente, y anualmente a la Asamblea Ordinaria de Propietarios.- **ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** La Asamblea de Propietarios elegirá anualmente una Comisión Fiscalizadora de Finanzas, que estará compuesta por tres miembros, a la cual le corresponderá revisar la Cuenta Anual entregada por el Administrador dando fe de ella a la Asamblea.- **TÍTULO CUARTO: De la Administración.** Todo lo concerniente a la administración del loteo y conservación de los bienes comunes y las relaciones de orden interno a que se refiere el

presente Reglamento será resuelto por los propietarios reunidos en Asamblea.- **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Del Administrador.**

La administración de los bienes y servicios comunes y, en general, del conjunto de las parcelas o lotes estará a cargo de un Administrador, que podrá ser una persona natural o jurídica, cuya designación y remoción corresponderá al Comité de Administración mediante acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros. El Administrador dependerá directamente del Comité de Administración y estará sujeto al control y fiscalización de éste y de la Asamblea de Propietarios. Si el Administrador cesare en sus funciones por cualquiera causa que no sea su remoción por otro administrador, el Comité de Administración asumirá interinamente la administración hasta que se designe un nuevo administrador. De no existir acuerdo, su designación la hará el juez competente a petición de cualquier copropietario, quien deberá acompañar copia autorizada del acta en que conste la evidencia de la falta de acuerdo. Se deberá celebrar un contrato de prestación de servicios, por lo que no existirá relación laboral entre las partes, puesto que no habrá subordinación ni dependencia. El Administrador durará en su cargo hasta la próxima Asamblea ordinaria de propietarios, en la cual podrá confirmarse para otro periodo o reemplazársele. En todo caso, con el acuerdo de los indicados propietarios podrá procederse a su reemplazo en cualquier momento. En el intertanto y mientras no exista la Asamblea de Propietarios que nombre al Administrador, la administración del Loteo será realizada íntegramente por el desarrollador del proyecto, según se expondrá más adelante.-



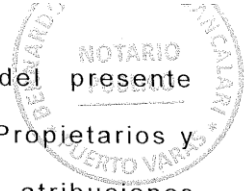
ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Corresponderá al Administrador:

Uno) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes y las áreas de servidumbre del Loteo, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar; **Dos)** Recaudar las cuotas o pagos que deban efectuar los comuneros por las expensas o gastos comunes; **Tres)** Llevar un Libro de Actas de las asambleas de propietarios y llevar un cuaderno o archivo de entradas y gastos con los documentos que los respalden; **Cuatro)** Solicitar la suspensión de los servicios que no fueren pagados oportunamente; **Cinco)** Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad del Loteo por cualquier título o motivo; administrar los fondos de la comunidad de que trata el artículo Décimo Sexto anterior; **Seis)** Administrar los bienes, vehículos, implementos y artículos requeridos para la mantención, aseo y conservación del loteo; **Siete)** Rendir cuenta mensual al Comité de Administración, de los gastos e ingresos del mes anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los propietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes y rendir cuenta anual a la Asamblea de Copropietarios; **Ocho)** Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal de la comunidad; **Nueve)** Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en las causas concernientes a la administración, aseo y conservación de loteo, 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 consultadas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan por reproducidas una a una; **Diez)** Velar por la observancia y

cumplimiento de las normas y disposiciones del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Propietarios y del Comité de Administración; **Once)** Ejercer las atribuciones que le otorga el presente reglamento y las demás que lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración; **Doce)** Emitir o extender los certificados que soliciten los copropietarios sobre cualquier materia que diga relación con hechos propios del Loteo, como el ser propietarios de uno o más lotes, encontrarse al día en el pago de los gastos comunes u otros similares; **Trece)** Abrir y mantener, a nombre del Condominio o Loteo una cuenta corriente bancaria en la que se manejen exclusivamente fondos de éste, correspondiente a los ingresos percibidos y gastos en que se incurra, propios de la administración.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO:** La certificación del

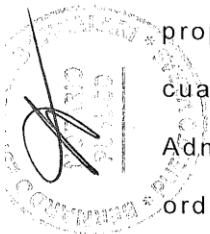
Administrador de los hechos que hubiere verificado personalmente, y que se relacionen en forma directa con la comunidad del loteo, o con acuerdos de la Asamblea de Propietarios, o del Comité de Administración, o con la observancia de este Reglamento o de los preceptos supletorios, tendrá el valor y efecto que la ley atribuye a una presunción legal.- **TÍTULO QUINTO: Asamblea de Propietarios. ARTÍCULO**

VIGÉSIMO PRIMERO: La Asamblea es el organismo máximo del Condominio y sus acuerdos obligan a todos los propietarios. Corresponderá a la Asamblea de Propietarios: **A)** Fijarle su remuneración al Administrador si así lo decidieran; **B)** Impartir al Administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas; **C)** Aprobar o rechazar las cuentas que el Administrador presentará en cada



Asamblea Ordinaria; **D)** 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 estime conveniente; **E)** Acordar reparaciones mayores o mejoras en el loteo; **F)** Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a este Reglamento, y en general, atender todos los asuntos concernientes a la comunidad; **G)** Designar el Comité de Administración.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:** La Asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año y extraordinariamente, cada vez que la convoque el Comité de Administración o el Administrador por iniciativa propia o a petición de propietarios que representen a lo menos un tercio de las cuotas de la comunidad. Cada propietario podrá concurrir personalmente o por medio de un representante legal, cuyo mandato podrá ser otorgado por instrumento privado, autorizado ante Notario. También será válido el mandato conferido por escrito en la forma señalada a otro propietario o arrendatario del loteo. La citación a asamblea se practicará mediante correo electrónico que cada propietario deberá indicar en la oportunidad correspondiente, enviado a cada propietario con quince días corridos de anticipación a la reunión, sin que la no recepción de esta carta invalide la citación. Si por falta de administración o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario podrá concurrir al Juez Civil para que lo haga, en cuyo caso la citación se notificará en la forma prescrita por la ley. La Asamblea se reunirá en la comuna de Puerto Varas en el

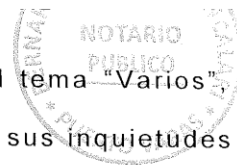
lugar que indique el Administrador o el Juez en subsidio. Para constituirse válidamente en primera citación, la Asamblea ordinaria deberá contar con la concurrencia de propietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los lotes o parcelas integrantes del Loteo, y en segunda citación, con la asistencia de los propietarios que concurren. En ambos casos los acuerdos respectivos se adoptarán por la mayoría absoluta de los asistentes y en ellas se deberán tratar a lo menos los siguientes temas: **A)** La presentación por el Administrador del Balance y estados financieros del Loteo, correspondiente al año calendario anterior, y su aprobación o rechazo por los propietarios; **B)** La elección del Comité de Administración, cuando corresponda; **C)** Confirmación del nombramiento del Administrador; **D)** La aprobación de la cuota de gastos comunes ordinarios, correspondientes al año calendario siguiente, en los términos ya señalados anteriormente; **E)** La aprobación de los presupuestos de proyectos u obras nuevas y demás gastos comunes extraordinarios, y la cuota con la que se espera financiar dichos gastos. Las Asambleas extraordinarias se constituirán válidamente en primera citación con la asistencia de los propietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos del Loteo, y en segunda citación, con los propietarios que concurren. En ambos casos los acuerdos respectivos se adoptarán con a lo menos el voto favorable de un setenta por ciento de los propietarios asistentes y en ellas deberán tratarse las siguientes materias: **A)** La modificación del presente Reglamento, siempre que ella se enmarque dentro del espíritu que lo informa; **B)** La elección de uno o más miembros



del Comité de Administración, cuando hayan cesado en sus cargos por cualquier razón distinta a la expiración del plazo por el cual fueron elegidos; **C)** La remoción del Administrador y la designación de uno nuevo; **D)** La ocurrencia de cualquier hecho grave, que afecte al Loteo en general o a un grupo de propietarios y que requiera una pronta decisión; **E)** Requerirá quórum especial la Asamblea extraordinaria para tratar modificaciones al presente Reglamento especialmente en aquellas materias que incidan en una sensible o notable alteración del uso y goce de los bienes comunes, requiriendo para constituirse la asistencia de la totalidad de los propietarios y adoptándose los acuerdos según lo indicado en el **artículo trigésimo del presente Reglamento**. En las asambleas ordinarias, entre la primera y la segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a una hora. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. La asamblea será presidida por el presidente del Comité de Administración; 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 presidente designe. El acta de la asamblea se firmará por el Presidente, el Administrador y por dos personas 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. En las Asambleas extraordinarias sólo se podrán tratar temas expresamente incluidos en la Tabla que se acompañe al aviso de citación. En las Asambleas ordinarias

siempre se incluirá como punto de la Tabla el tema "Varios" a objeto de que los propietarios puedan plantear sus inquietudes o proposiciones relacionadas con temas de interés general del Loteo. Se celebrará la Primera de las Asambleas de Copropietarios, cuando ya se encuentren vendidas a lo menos el cincuenta por ciento de las parcelas que forman parte del **LOTEO CARPINTERO NEGRO.- ARTÍCULO VIGÉSIMO**

TERCERO: Se reconoce a todos los propietarios el derecho a participar e intervenir en las Asambleas, así como a expresar libremente sus puntos de vista y proposiciones en materias que digan relación con el interés general del Condominio y la marcha de éste. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada lote o parcela que sea de su propiedad, siempre y cuando se encuentren al día en el pago de los gastos comunes, hasta el mes inmediatamente anterior a aquel en que se celebra la Asamblea. Los acuerdos válidamente adoptados serán obligatorios para todos los propietarios, hayan o no concurrido a la Asamblea. Si en el futuro se efectuare la fusión de dos o más lotes, el lote resultante de la fusión, conservará la misma cantidad de votos que tenían originalmente los lotes fusionados.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:** Una copia del acta de la asamblea, autorizada por el Administrador, donde consten los acuerdos relativos a expensas o gastos ordinarios y/o extraordinarios, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un certificado del Administrador respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos y la resolución del Comité de Administración respecto de las multas o sanciones que deban aplicarse a algún propietario, conforme a



lo establecido en el número tres de la **cláusula Vigésimo Sexta**;

TÍTULO SEXTO: Comité de Administración. **ARTÍCULO**

VIGÉSIMO QUINTO: El Comité de Administración estará compuesto de tres personas mayores de edad, que habrán de ser propietarios del loteo o apoderados de éstos que reúnan tales condiciones. Los miembros del Comité de Administración serán designados por la Asamblea de Propietarios, debiendo recaer su designación en aquellas personas que tengan las tres primeras mayorías en la elección que se realizará al efecto. Presidirá quien obtenga la más alta votación. Durarán dos años en sus cargos, pudiendo ser reelegidos por un máximo de dos periodos seguidos. La Asamblea de Propietarios por mayoría de sus miembros podrá acordar la remoción de uno o más de los miembros del Comité de Administración, debiendo designar a su reemplazante, quien durará en su cargo hasta la fecha en que corresponda la renovación del comité. Si por renuncia o cualquier otra circunstancia se produjere una vacante entre los miembros del Comité de Administración, los restantes miembros designarán al reemplazante, quien ocupará el cargo hasta la realización de la próxima Asamblea de Propietarios. Si por cualquier circunstancia no se efectuare la Asamblea de Propietarios en la que corresponda la renovación de los miembros del Comité de administración, quienes desempeñen estos cargos deberán continuar en sus funciones, hasta que dicha Asamblea se lleve a efecto. Por acuerdo de la Asamblea de Propietarios, podrá aumentarse el número de miembros del Comité a cinco, en forma permanente o transitoria. El Comité será presidido por uno de sus miembros, y adoptará sus

acuerdos con el voto de la mayoría de los asistentes. En caso de empate o de dispersión de votos, prevalecerá la opinión del presidente. Los acuerdos del Comité se consignarán en el Libro de Actas que llevará el Administrador. Además de la señalada en este Reglamento, el Comité de Administración tendrá las facultades especiales que acuerde la Asamblea de Propietarios.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: Las infracciones a las normas o disposiciones contenidas en el presente reglamento o en el ANEXO, serán sancionadas con multas que aplicará el Comité de Administración, por acuerdo de la mayoría absoluta de sus miembros, ajustándose a las siguientes reglas: **Uno)** Tratándose de infracciones a las disposiciones contenidas en el **Artículo Octavo** letras A), B) y C) del presente Reglamento, la multa será de un monto máximo de **mil Unidades de Fomento**, sin perjuicio del derecho de cualquier propietario de solicitar la demolición de las obras ejecutadas en contravención a lo dispuesto en tales normas. Para la aplicación de las sanciones contenidas en la presente norma, en caso de infracción a las disposiciones de la letra **C del Artículo Octavo**, se requerirá previamente de una resolución adoptada por el **"Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones"** que certifique el hecho de haberse incurrido en una infracción a la normativa aludida. En este caso la aplicación de las sanciones, será obligatoria para el Comité de Administración; **Dos)** Tratándose de infracciones a las disposiciones contenidas en el **Artículo Octavo** letras D), E) y F) del presente Reglamento, la multa será de un monto máximo de **cuatrocientas Unidades de Fomento**, dependiendo de la gravedad de la infracción, sin perjuicio del derecho de cualquier

propietario de solicitar la demolición de las obras ejecutadas en contravención a lo dispuesto en tales normas; **Tres)** Cualquier otra infracción a las normas del presente Reglamento, será sancionada con multa de un monto máximo de **cien Unidades de Fomento**. De estas multas podrá reclamarse ante el tribunal arbitral establecido en el **Artículo Trigésimo Cuarto** del presente Reglamento de Propiedad, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución del Comité de Administración. Esta notificación se hará mediante correo electrónico enviado a la casilla que el propietario deberá indicar, correo que será enviado con copia a todos los integrantes del Comité de Administración y se entenderá como día de la notificación, la fecha de despacho de dicho correo electrónico. El producto de estas multas incrementará la Cuenta bancaria del Loteo y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Propietarios. En caso de que algún propietario se encuentre en mora de pagar una multa que se le haya aplicado, el administrador podrá adoptar las medidas contempladas en el **Artículo Décimo Cuarto** precedente.- **TÍTULO SÉPTIMO:** Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones. **ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO:** El **Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones**, se formará desde el momento mismo del inicio del desarrollo del Loteo. Estará compuesto de dos personas mayores de edad, que serán uno designado por el desarrollador del proyecto y por un profesional del área de la arquitectura o el diseño, nombrado por el desarrollador. Por acuerdo de la Asamblea de Propietarios, podrá aumentarse el número de miembros del

Comité hasta un máximo de tres. El Comité será presidido por el desarrollador del loteo o por quién él designe. En caso de empate o de dispersión de votos prevalecerá la opinión del presidente. Los acuerdos del Comité se consignarán en el Libro de Actas que se llevará al efecto. En el caso que alguna resolución adoptada por el Comité implique la aplicación de sanciones, ya sean de orden pecuniaria o de cualquier otra naturaleza, ésta deberá ser comunicada al Comité de Administración si ya estuviese formado en dicho momento, el que tendrá la obligación de ejecutarla, con estricta sujeción a lo resuelto por el mencionado Comité. Además de las señaladas en este reglamento, el Comité tendrá las demás facultades especiales que acuerde la Asamblea de Propietarios. **ARTÍCULO**

VIGÉSIMO OCTAVO: Será obligación del Comité de **Arquitectura, Urbanismo y Construcciones**, velar por el fiel cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que sobre arquitectura, urbanismo y construcción establece el presente Reglamento, y especialmente aquellas establecidas en el ANEXO que contiene el "Reglamento de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones". Para estos efectos deberá desarrollar las funciones y estará premunido de las facultades y atribuciones establecidas en el citado ANEXO, como también las facultades de resolver la aplicación de multas y ordenar la demolición de obras que no cuenten con su aprobación. Así entonces toda construcción que se ejecute en el Loteo, deberá contar con la aprobación previa del Comité debiendo el propietario que desee construir, entregar a éste una carpeta con todos los antecedentes relativos al proyecto. El Comité tendrá

un plazo de **veinte días corridos** para aprobar o rechazar el proyecto. Si el proyecto es rechazado, el rechazo será fundado y por escrito y sólo puede fundarse en el incumplimiento de las normas que establece el presente Reglamento y su ANEXO. Si transcurrido los veinte días el Comité no se pronunciase, se entenderá aprobado el proyecto de construcción. En el evento de que, pese al rechazo del proyecto, el mismo se lleve a cabo, el Comité se encontrará facultado para proceder con la demolición de lo construido, siempre y cuando sea la única forma técnica y económica viable de obtener el cumplimiento de las normas del presente Reglamento y su ANEXO. En todo caso la aprobación o rechazo del proyecto por parte del Comité, solo podrá hacerse tras la evaluación y apreciación de los aspectos externos de las construcciones, no siendo competente, de ningún modo, para pronunciarse sobre la forma de resolver los espacios interiores de las construcciones; **TÍTULO OCTAVO:**

Varios. **ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO:** El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la Escritura Pública que lo contenga quede inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que celebren los propietarios entre sí o con terceras personas.-

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por el acuerdo de la Asamblea de Propietarios citada especialmente al efecto. Este acuerdo deberá contar con el voto de la mayoría de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta por ciento de los votos correspondientes a las parcelas originarias objeto del presente Reglamento. La modificación del

presente Reglamento sólo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona comisionada al efecto y asimismo sea inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO**

PRIMERO: Si la parcela o lote perteneciere en común a dos o más personas, naturales o jurídicas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de la contribución de gastos o expensas comunes, y de todas las obligaciones que les impone el presente Reglamento, sin perjuicio del derecho del comunero que pague a repetir lo pagado contra el o los otros comuneros, en forma proporcional a los derechos de cada uno en el dominio de su sitio. **ARTÍCULO**

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Los propietarios estarán obligados a comunicar al Administrador, cualquier transferencia de dominio, que hagan de sus respectivas parcelas, y mientras no cumplan esta obligación seguirán responsables del pago de los gastos comunes que correspondan a ésta. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO**

TERCERO: Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes de los sitios y las personas que visiten el loteo, ocuparán los bienes de uso común bajo su exclusiva responsabilidad, sin que los propietarios de los sitios ni la administración tengan responsabilidad alguna en caso de accidentes. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO:** Cualquier duda o

dificultad que surja entre las partes con motivo del presente Reglamento o de sus documentos complementarios o modificaciones, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, así como cualquier diferencia que se produzca entre

los propietarios en relación con el presente instrumento, o entre alguno de los propietarios y el Comité de Administración o el Comité de Arquitectura o la Asamblea de Propietarios, se resolverá amigablemente y de común acuerdo entre las partes involucradas, y en caso de no ser posible, se resolverá mediante arbitraje, árbitro que será designado por el Juez de Letras de turno de la ciudad de Puerto Varas y que tendrá la calidad de arbitrador. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con la aplicación e interpretación del presente Reglamento. No obstante, su competencia no alcanza a la aplicación de las multas que podrán cursarse con ocasión del presente reglamento. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: SERVIDUMBRES.**

Se establece que cada uno de los lotes o parcelas ceden servidumbre a favor de las demás, es decir, se trata de servidumbres cruzadas, adquiriendo cada lote la calidad de predio sirviente y dominante respecto de los demás. Estas servidumbres, son de tránsito, eléctricas, de acueducto y de áreas verdes. Servidumbres permanentes, gratuitas e irrevocables. Estas servidumbres, no afectarán servidumbres constituidas con anterioridad a ésta fecha. Se hace presente que estas servidumbres se encuentran perfectamente contempladas en el respectivo plano de subdivisión del predio, el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del año dos mil dieciocho bajo el número dos mil setecientos ocho.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.** La

sociedad desarrolladora del loteo financiará los trabajos para dotar de energía eléctrica al Loteo con el propósito de que cada lote o parcela tenga el debido acceso a dicho servicio. Así las cosas, cada propietario del lote o parcela viene desde ya en brindar su consentimiento para que sea una empresa del ramo la que administre la red de energía eléctrica, obligándose a suscribir los documentos que sean necesarios para aquello.- Los costos de conexión de energía eléctrica para cada casa habitación serán de cargo exclusivo de cada propietario del sitio o lote.-

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: AGUAS SUPERFICIALES. Las aguas superficiales son de propiedad exclusiva de SOCIEDAD AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SPA., y por lo tanto no podrán ser usadas sin autorización del propietario ni pasarán a dominio de los propietarios de los lotes o parcelas que acceden a los esteros o lagunas o similares. Se deja presente que estos tipos de cauces naturales pueden sufrir variaciones de nivel, según los actos de la naturaleza, quedando excluida cualquier responsabilidad del Desarrollador del Loteo, de mantener los niveles de agua o de los causes de las mismas. Los dueños de los Lotes en donde se encuentren dichos esteros, lagunas o norias, no podrán modificar su configuración, ni extraer agua de ellas por ningún medio.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: EL SERVICIO DE AGUA.** El servicio de agua a los lotes o parcelas, será otorgado por SOCIEDAD AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SPA. o la Empresa que ella determine, con el objetivo de mantener y explotar una red privada de distribución y abastecimiento de agua para el servicio de los copropietarios. Para acceder a este servicio de Agua, se deberá ser propietario

de un sitio o lote, solo esa condición otorga el derecho de acceder a tales servicios en los términos establecidos en este Reglamento y en los documentos complementarios que se deberán suscribir. Salvo alguna excepción que el desarrollador del Loteo determine.- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO:** La Empresa efectuará el tendido de una red de cañerías matrices por los frentes de los sitios o lotes, en todo el sector que conforma el **LOTEO CARPINTERO NEGRO**, con las siguientes características: **RED DE AGUA:** Su tendido se hará por un costado de las avenidas o calles del condominio, ubicadas adecuadamente a lo largo de los caminos de distribución y/o acceso a cada sitio o lote. La red de agua es entendida como un bien común y su mantención y reparación debe ser asumida por toda la comunidad.- **COSTO:** Cada sitio o lote deberá pagar a **AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SPA.** o a la Empresa su derecho cuotativo por el derecho al servicio de distribución de agua. Ese costo será el valor del metro cúbico de agua que cobren las empresas del ramo, es decir, el valor del mercado, esto hasta un máximo de treinta y cinco metros cúbicos, el exceso sobre dicha cifra, tendrá un recargo del doble del valor ya mencionado. Cada propietario de su respectivo lote deberá instalar los medidores de agua que sean necesarios que sean necesarios. Se deja desde ya establecido que el pozo de agua del Loteo ha sido diseñado, calculado y construido para cubrir el consumo domiciliario de cada lote o parcela, entiéndase por esto, solo la demanda básica generada por las unidades habitacionales de cada lote en base a los baños, lavandería y cocina. **Por lo que queda estrictamente prohibido el uso del**

agua proveniente del pozo para regadío, llenado de piscinas, piletas o cualquier otro similar. Para desarrollar dichas actividades, el propietario podrá adquirir agua de otra forma y llenar sus piscinas-

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO:

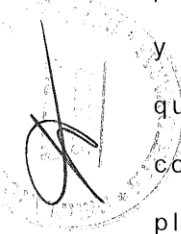
INSTALACIÓN DOMICILIARIA DE AGUA. Será obligación de los propietarios instalar a su costa los arranques domiciliarios y medidores de agua, tan pronto comience a hacer uso del agua, por cualquier concepto.- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO**

SEGUNDO: En todo lote o parcela, deberá existir la correspondiente fosa séptica, cámaras filtrantes, cámaras de contacto o cámaras absorbentes o para conducir las aguas servidas domiciliarias al lugar de disposición final. La conservación sanitaria de sistemas de disposición o tratamiento de aguas servidas corresponde al propietario del lote o parcela en que se encuentra ubicado.- **ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO**

TERCERO: GARANTÍA DE CONSTRUCCIÓN. Cada vez que se de inicio a la construcción de nuevas obras, tales como viviendas, quinchos u otros, el propietario del lote o parcela, deberá tomar un vale vista a favor de SOCIEDAD AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SPA., por la suma equivalente a **sesenta Unidades de Fomento**. Con esta garantía, se intenta resguardar que con las faenas de construcción no se estropee parte alguna de los bienes comunes, así como también que de las obras queden destrozos, escombros, basuras y que no sean retirados por las empresas constructoras. Esta garantía será devuelta al propietario del sitio o lote después de treinta días de terminadas las obras y una vez que se haya comprobado que no fue necesario utilizar suma alguna. En caso contrario y en el

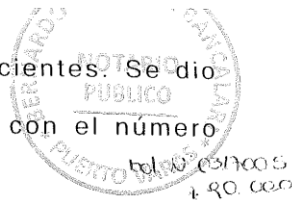
evento de sobrar parte de la garantía, será devuelta al propietario del sitio o lote, a los treinta días de efectuadas las obras necesarias.- **ARTICULO CUADRAGÉSIMO CUARTO:** Las disposiciones de este reglamento prevalecerán sobre cualquier acto o convenio particular que puedan celebrar los propietarios de parcelas del loteo entre sí.- **ARTICULO CUADRAGÉSIMO QUINTO: LOTES EXCLUIDOS.-** Las Parcelas o Lotes números uno y dos, que si bien forman parte del Loteo Carpintero Negro, se encuentran excluidos de las restricciones indicadas para los demás lotes. Las referidas parcelas podrán estar destinadas a fines comerciales distintos a los habitacionales admitidos por el presente Reglamento, siempre que tales usos se encuentran debidamente aprobados por la autoridad. Los propietarios de los Lotes ya mencionados, deberán obtener los cambios de uso de suelo respectivos, cuyas copias se las entregarán a la Administración del Loteo. No obstante y sólo a vía ejemplar, no podrán destinarse a actividades industriales u otras que impliquen emisiones contaminantes, ruidos molestos u otros similares.- De igual forma se encuentran excluidos del pago de los gastos comunes todos aquellos Lotes que sean del dominio de la Sociedad Desarrolladora del Loteo y/o de sus socios, mientras no se ejecute alguna construcción sobre dichos lotes, en cuyo caso el presente Reglamento se le aplicará en plenitud.- **DISPOSICIONES TRANSITORIAS: ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO:** **ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO:** Mientras no se constituya la primera Asamblea de Propietarios, las

funciones que este Reglamento contempla para ésta, así como para el Comité de Administración y el Administrador, serán ejercidas por cualquiera de los representantes o mandatarios de **SOCIEDAD AGRÍCOLA Y GANADERA TRANQUERAS SpA**, quién actuará con todas las facultades y deberes conferidos por este actos a dichos cargos, con la salvedad que podrá delegar sus funciones y reasumirlas en quien estime conveniente y cuantas veces aparezca como necesario.- Durante este período de tiempo **SOCIEDAD AGRÍCOLA Y GANADERA TRANQUERAS SpA** cobrará y percibirá el valor de los gastos de los bienes de uso común, y podrá realizar las mejoras, construcciones o reparaciones que estime adecuadas dentro de todos los bienes de uso común.-


 **ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Durante el plazo de dos años a contar de la fecha de la presente escritura, **SOCIEDAD AGRÍCOLA Y GANADERA TRANQUERAS SPA**, en calidad de formadora del Loteo, queda facultada para que mediante escritura pública pueda complementar, ampliar, rectificar y modificar el presente reglamento interno, sin limitaciones de ninguna especie, salvo que estas modificaciones no podrán restringir o limitar los bienes de uso común, ni autorizar el cambio de uso del suelo.- **ARTICULO TERCERO TRANSITORIO:** Quedan designados como miembros del Comité de Arquitectura un miembro designado por la Sociedad Desarrolladora del Loteo, más un arquitecto que determine la Sociedad Desarrolladora del Loteo.- El Comité de Arquitectura designado en la cláusula anterior, dentro del plazo de **ciento**

ochenta días a contar de esta fecha, podrá complementar o modificar las normas contenidas en el ANEXO. Este acuerdo se otorgará por escritura pública y deberá ser adoptado por la unanimidad de sus miembros.- **CUARTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones que procedan en el Conservador respectivo.- **QUINTO:** 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 esta Notaría, la cual no se inserta por ser conocida por las partes y del notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado **Rodrigo Kauak Mansurati**. 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.



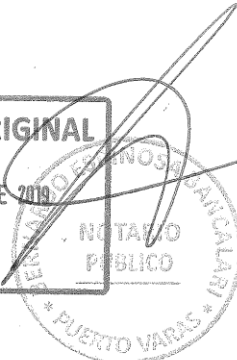

Arriagada
FIRMA
CÉSAR NICOLÁS JOAQUÍN ARRIAGADA SEGUEL
CI N° 3521998-6 en rep.
SOCIEDAD AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SPA
RUT N° 78013230-2



Neumann
FIRMA
MARIA ELENA NEUMANN KLENNER
CI N° 3823608-3 en rep.
SOCIEDAD AGRÍCOLA GANADERA TRANQUERAS SPA
RUT N° 78013230-2

[Signature]

CONFORME CON SU ORIGINAL
ESTA COPIA
PUERTO VARAS, 11 ENE 2019



INUTILIZADO
ART. 404
CÓDIGO ORGÁNICO DE TRIBUNALES



BENJAMIN VERGARA HERNANDEZ
CONSERVADOR DE BIENES RAICES Y ARCHIVERO JUDICIAL
Santa Rosa esq. San José
PUERTO VARAS

Foja para certificados de: Reglamento Interno, Loteo Carpintero Negro, de fecha 02 de enero de 2019, Repertorio N°10/2019, otorgada en la Notaría de Puerto Varas de Bernardo Espinosa Bancalari.-

Anotada en el Repertorio con el N°252, e inscrita a Fs.442 N°255, en el Registro de Hipotecas a mi cargo.- Puerto Varas, 12 de febrero de 2019.-



INUTILIZADO
Artículo 404
Código Orgánico de Tribunales

