

REPERTORIO N°

**REGLAMENTO GENERAL DEL LOTEO**

**“REFUGIO RIO PUELO”**

En Puerto Varas, República de Chile, a \_\_\_\_\_ de Enero del año dos mil veinte, ante mí, Bernardo Patricio Espinosa Bancalari, Notario Público Titular de la Notaria de Puerto Varas con domicilio en Avenida Gramado número quinientos treinta y cinco, comparecen: Don **STEFAN GEORG BREIT ZIMMER**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad número ocho millones doscientos veintisiete mil doscientos quince guión uno; y, don **GERARDO WIELANDT LABBÉ**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número trece millones doscientos cuarenta y dos mil noventa guion tres, ambos en representación de la sociedad **MOLINO VIEJO SPA**, del giro inmobiliario, Rol Único Tributario número setenta y seis millones novecientos cincuenta y cuatro mil quinientos ochenta y cuatro guion cero, todos con domicilio en calle Costanera Viento Sur, Parcela número nueve, sector Molino Viejo, comuna de Puerto Varas, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos; ambos representantes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la cédula antes citada, y exponen otorgar un Reglamento General de Loteo, conforme a las siguientes cláusulas: **PRIMERO: REGLAMENTO GENERAL DEL LOTEO REFUGIO RIO PUELO**. La sociedad individualizada en forma precedente es dueña exclusiva de la Hijuela número dieciséis ubicada en Rio Puelo Alto, comuna de Cochamó, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, y establece el REGLAMENTO GENERAL DEL LOTEOREFUGIO RIO PUELO, que tiene el siguiente tenor: **“TÍTULO PRIMERO: Ámbito de aplicación, Antecedentes de Dominio y de Subdivisión.-ARTÍCULO PRIMERO: A)Ámbito**

**de aplicación:** El presente Reglamento regirá las relaciones del régimen interno, los derechos y las obligaciones recíprocas de los propietarios y/o residentes del **Loteo Refugio Río Puelo**, en adelante indistintamente denominado el “Loteo” y será obligatorio para toda persona natural, entidad o persona jurídica que adquiera en ellos a cualquier título alguno de sus lotes, sitios o parcelas y/o derechos sobre los mismos y/o para sus sucesores o continuadores en el dominio, al título que fuere. **B) Antecedentes de Dominio:** MOLINO VIEJO SPA, es dueña de lo que actualmente corresponde a la Higuera número dieciséis ubicada en Río Puelo Alto, comuna de Cochamó, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, en adelante indistintamente denominado la “Higuera”, que según sus títulos esta compuesta por los lotes “a” y “b”, con una superficie aproximada de once coma ochenta y tres hectáreas, cuyo plano se encuentra archivado bajo el número veinticinco en los documentos anexos del Registro de Propiedad del año mil novecientos ochenta y uno. **Lote “a”**, superficie uno coma treinta y tres hectáreas, y los siguientes deslindes: Norte, sesgo de barranco, que lo separa del río Puelo; Este, lote “a” de la higuera número diecisiete, separado por cerco; Sur, camino público de Changolí a Puelo Bajo, que lo separa de parte del lote “b” o resto de la misma propiedad; y Oeste, lote “a” de la higuera número quince, separado por cerco. **Lote “b”** de una superficie de diez coma cincuenta hectáreas y los siguientes deslindes: Norte, lote “b” de la higuera número quince, separado por cerco en línea quebrada de dos parcialidades, y camino público de Puelo Bajo a Changolí, que lo separa del lote “a” o resto de la misma propiedad; Este, parte de la higuera número diecisiete, separado por cerco; Sur, parte de la higuera número diecisiete, separado por cerco; Oeste, parte de la higuera número catorce, separado por cerco. MOLINO VIEJO SPA, adquirió el dominio del inmueble singularizado en forma precedente a don Guillermo Segundo Velasquez Téllez y Otros, según consta en escritura pública de compraventa de fecha uno de marzo del año dos mil diecinueve, otorgada ante don Bernardo Patricio Espinosa Bancalari, Notario Público Titular de la Notaría de

Puerto Varas con domicilio en Avenida Gramado número quinientos treinta y cinco, Repertorio número setecientos ochenta y ocho, que se encuentra inscrita a **fojas** dos mil cuarenta y tres vuelta, **número** dos mil quinientos cuarenta y siete en el Registro de Propiedad **año** dos mil diecinueve, del Conservador de Bienes Raíces de **Puerto Montt**. Este inmueble tiene el **Rol** de Avalúo Fiscal matriz número ciento cuarenta y cuatro guion ciento veinte y nueve, de la comuna de Cochamó, habiéndose asignado por el Servicio de Impuestos Internos roles de avalúo fiscal en trámite para cada uno de los lotes del Loteo, conforme a la subdivisión predial realizada según se expresa a continuación. **C)Antecedentes de Subdivisión Predial:** La Hijueta, singularizado en forma precedente, fue subdividida, según consta en el plano que fue aprobado por la Oficina de Puerto Montt del Servicio Agrícola y Ganadero, de la Región de Los Lagos, según **certificado** número dos mil setecientos ochenta y seis, otorgado con fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, y que se encuentra archivado bajo el número seis mil ciento sesenta y cuatro, en el **Registro de Propiedad año dos mil diecinueve, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt**, junto con el **plano de subdivisión** respectivo, que se encuentra archivado bajo el número seis mil ciento sesenta y dos, **memoria de deslindes** archivada bajo el número seis mil ciento sesenta y tres y **certificado de asignación de roles en trámite** archivado bajo el número seis mil ciento sesenta y cinco, todos en el mismo Registro y Conservador recién señalados del año 2019. Esta subdivisión del predio rústico en comento, fue autorizada en virtud de lo prescrito principalmente en el Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis, del primero de diciembre de mil novecientos ochenta, dictado por el Ministerio de Agricultura y, en consecuencia, se encuentran sujetas a la prohibición de cambiar su destino, según lo dispuesto en los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Esta prohibición legal, afecta a todos los lotes resultantes de cada subdivisión. De esta forma, según los antecedentes de

dominio y de subdivisión predial señalados, se procede a la dictación de este Reglamento General del Loteo Refugio Río Puelo de Cochamo, que se registrará por las siguientes cláusulas y que establece los derechos y las obligaciones de los propietarios y/o residentes en éste y que afectará todas las transferencias o transmisiones de dominio, al título que fuere, tanto las que se celebren o verifiquen en el futuro como en relación a las pretéritas que voluntariamente adhieran a éste, obligándose a su fiel cumplimiento y respeto.- **ARTÍCULO SEGUNDO:**

**Descripción General del Loteo, Constitución de Servidumbres y Prorrateo para Gastos Comunes.**

**A) Descripción General del Loteo:** El Loteo corresponde a una subdivisión La Hijuela número dieciseis, con acceso por el camino público de Puelo Bajo a Changolí, en el sector denominado Río Puelo Alto, en la comuna de Cochamo, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, en adelante indistintamente denominado la “Hijuela”, según el plano de subdivisión archivado bajo el número seis mil ciento sesenta y dos en el Registro de Propiedad año dos mil diecinueve, en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, compuesta por los lotes “a” y “b”, con una superficie aproximada total de **once coma ochenta y tres hectáreas** y cuyos deslindes generales son; **Lote “a”**, superficie uno coma treinta y tres hectáreas, y los siguientes deslindes: Norte, sesgo de barranco, que lo separa del río Puelo; Este, lote “a” de la hijuela número diecisiete, separado por cerco; Sur, camino público de Changolí a Puelo Bajo, que lo separa de parte del lote “b” o resto de la misma propiedad; y Oeste, lote “a” de la hijuela número quince, separado por cerco. **Lote “b”** de una superficie de diez coma cincuenta hectáreas y los siguientes deslindes: Norte, lote “b” de la hijuela número quince, separado por cerco en línea quebrada de dos parcialidades, y camino público de Puelo Bajo a Changolí, que lo separa del lote “a” o resto de la misma propiedad; Este, parte de la hijuela número diecisiete, separado por cerco; Sur, parte de la hijuela número diecisiete, separado por cerco; Oeste, parte de la hijuela número catorce, separado por cerco. **B) Constitución de Servidumbres:**

En este acto y por la presente escritura pública, **MOLINO VIEJO SPA**, como propietaria en el dominio de los lotes no enajenados a la fecha del Loteo, grava en forma voluntaria con las servidumbres que se indican los siguientes predios, lotes o bienes raíces: MOLINO VIEJO SPA constituye servidumbres perpetuas y no exclusivas, que gravan todos los lotes desde el lote número uno hasta el lote número veintitrés, de acuerdo a la superficie singularizada conforme al plano de subdivisión archivado bajo el número seis mil ciento sesenta y dos, en el Registro de Propiedad año dos mil diecinueve del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, que comprende al acceso, áreas de uso común y parte de los caminos interiores o calles del Loteo, cuyas servidumbres son: **Lote “a”**: compuesto por los lotes uno y dos, que otorgan una servidumbre de mil doscientos noventa y cuatro metros cuadrados y cinco mil trescientos metros cuadrados respectivamente, cuyos deslindes son: **Lote 1**: al **Norte**: en línea recta de veinte y cuatro coma cinco metros con el resto del Lote 1 y en línea recta de veinte y tres coma setenta y cinco metros con el lote 2; al **Sur**, en línea recta de cuarenta y seis coma nueve metros con el camino público Puelo Bajo a Changoli; al **Oriente**, en línea recta de veintinueve coma cero cinco metros con el lote 2, y **Poniente**, en línea recta de veinte y ocho coma cinco metros con el lote “a” de la hijuela número quince. **Lote 2**: al **Norte**: en línea recta de sesenta metros con el Rio Puelo; al **Sur**, en línea recta de cincuenta y seis coma seis metros con el camino público Puelo Bajo a Changoli; al **Oriente**, en línea recta de ochenta y uno coma once metros con el lote “a” de la hijuela número diecisiete, y **Poniente**, en línea recta de setenta y tres metros con el resto del lote 2 y en línea recta de veintinueve coma cero cinco metros con el lote 1. **Lote “b”**: compuesto por los lotes 3 al lote 21, que otorgan cada uno una servidumbre que corresponde a una franja de terreno de quince metros de ancho, por toda la extensión del lote, en el flanco o deslinde por el cual se accede a este desde el camino interior o calle del Loteo. conforme al plano de subdivisión archivado bajo el número seis mil ciento sesenta y dos, en el

Registro de Propiedad año dos mil diecinueve, del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt.

**Las servidumbres que gravan los lotes como predio sirviente en beneficio de todos los demás lotes del Loteo que se obliguen a cumplir este Reglamento, como predios dominantes,** es una servidumbre perpetua, irrevocable y especial de servicios, de suministros, de infraestructura, de equipamiento, de alcantarillado, de acueducto, de banda ancha, de internet y/o de WIFI, de electricidad, de postación y/o de cableado o de canalización subterránea y/o aérea, de ocupación para construcciones, edificaciones, plantaciones y/o siembras incluyendo toda especie de obras civiles, equipamiento, máquinas, maquinarias, cierros o cercos o tranqueras, plantas, árboles, flores, arbustos y/o para la realización de uno o más pozos para captación de agua, junto con las instalaciones, maquinarias y equipos necesarios para el pleno funcionamiento y aplicación de las servidumbres antes señaladas y sin perjuicio de otras que se puedan incorporar a futuro. Todos los lotes **quedarán gravados al momento de su enajenación o transferencia, según corresponda, con las siguientes servidumbres perpetuas:** **Uno) De acueducto,** que emanen de la ejecución de obras para el abastecimiento de agua, de alcantarillado, de aguas servidas, de aguas lluvias, de ocupación y de paso para la construcción de veredas, zarpa y solera, caminos interiores, instalación de la red de distribución de energía eléctrica, internet, suministros, servicios y/o equipamiento en forma subterránea y/o aérea, en favor de todos y cada uno de los demás lotes del Loteo; **Dos) De escurrimiento de los cursos naturales de agua superficial o canalizados,** debiendo el predio sirviente aceptar el escurrimiento naturalmente de las aguas a su lote y abstenerse de construir obras que impidan el libre flujo de esas aguas, con la prohibición de verter aguas servidas en cualquier curso de aguas; y, **Tres) De tránsito:** para la libre circulación de los residentes y/o propietarios. Estas servidumbres antes señaladas **se ejercerán dentro de cada lote en una franja de terreno de quince metros de ancho para**

**los lotes singularizados desde el número tres al número veintiuno, por toda la extensión de cada lote, en el flanco o deslinde por el cual se accede a éste desde el camino interior o calle del Loteo, conforme se singularizan en el plano subdivisión archivado bajo el número seis mil ciento sesenta y dos en el Registro de Propiedad año dos mil diecinueve, del Conservador de Bienes**

**Raíces de Puerto Montt.** C) Prorrateo para gastos comunes y derechos sobre bienes de uso común. Para la determinación del derecho y de las obligaciones que corresponderá a cada Lote será considerando un prorrateo de todos los gastos generales del Loteo, que **se dividirán a razón de veintitresavas partes**, entre todos los titulares en el dominio de cada uno de los lotes números uno al veintitrés, cuyo titular sea distinto a la entidad actualmente denominada Molino Viejo SPA o su sucesor o continuador en el dominio. Esta misma proporción se tomará para gastos comunes ordinarios y extraordinarios. El prorrateo antes señalado no se verá afectado por hechos, actos o contratos posteriores tales como fusiones y/o subdivisiones en relación a los lotes números uno al veintitrés del Loteo.**TÍTULO SEGUNDO: Normas Aplicables, Obligatoriedad y Alcance.-**

**ARTÍCULO TERCERO:** En el silencio de este Reglamento, regirán las normas de la Ley sobre Loteo Inmobiliaria y de su Reglamento, en cuanto no fueren contrarias a la naturaleza La Hijuela, del Loteo, de la subdivisión predial rústica y/o lo regulado en forma expresa por la presente escritura pública.- **ARTÍCULO**

**CUARTO:** Las normas de este Reglamento serán obligatorias para los propietarios, para quienes le sucedan en el dominio y para los residentes u ocupantes de los lotes, a cualquier título que fuere que detentan su dominio, tenencia o posesión.- **ARTÍCULO QUINTO:** Cada propietario podrá hacer, dentro

del lote o de los lotes que le pertenezcan, las modificaciones y agregados interiores que estime conveniente, siempre que dichas modificaciones cumplan fielmente con lo regulado por el presente Reglamento y no afecten, en manera alguna, la seguridad, la salubridad y/o la estética del Loteo y/o sus propietarios o

residentes y que cuente con los permisos o autorizaciones legales que correspondan. Todo propietario queda obligado a comunicar al Administrador cualquier transferencia de dominio que realizare, indicando el nombre completo y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciere será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan al sitio o lote que hubiere transferido; esta comunicación o aviso debe darse dentro de los treinta días siguientes a la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa o de extensión del instrumento que sirve de título para la transferencia de dominio. Al dar esta comunicación, el propietario anterior deberá exigir, como comprobante del cumplimiento de su obligación, un recibo del Administrador. Para los efectos de que el Administrador tenga conocimiento de las transferencias de dominio que se realizaren en el Loteo, tendrá la facultad de no permitir la ocupación del inmueble por una nueva persona, mientras no se le acredite documentalmente por el interesado que cuenta para dicha ocupación con la autorización del actual dueño, que aparezca como tal en el Registro de Propietarios que llevará el Administrador.- **ARTÍCULO SEXTO:** Los propietarios no podrán arrendar, gravar, celebrar comodato, censo, censo vitalicio, renta vitalicia, anticresis, fideicomiso, derecho de uso y/o habitación y/o ceder el uso y/o goce o usufructo, a cualquier título, de su respectiva unidad, en forma que contravenga las obligaciones y prohibiciones establecidas en el presente Reglamento, obligándose a su pleno respeto y cumplimiento. A igual régimen deberán someterse los arrendatarios, comodatarios, subarrendatarios y/o ocupantes o residentes, al título que fuere, siendo siempre responsable el titular en el dominio del lote respectivo de los eventuales daños o infracciones cometidas por sus invitados, dependientes y/o grupo familiar o sus mascotas. Tampoco podrá darlo en arrendamiento, uso y goce a personas de notoria mala conducta. Por la sola circunstancia de adquirir el dominio y sin necesidad de hecho o declaración alguna, los propietarios contraen la obligación de establecer en forma expresa, en



todo contrato de arrendamiento o cesión del uso o goce temporal que celebren respecto de su lote, deberá ser contemplada en forma expresa la obligación del arrendatario o cesionario de aceptar y sujetarse a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el propietario. La infracción de los arrendatarios a cualquiera de las disposiciones del presente Reglamento será causal suficiente de terminación del arrendamiento, sin perjuicio de las demás acciones legales. El Administrador del Loteo podrá demandar la terminación del arriendo en nombre y representación del dueño del lote respectivo, para cuyo efecto el propietario, al aceptar este Reglamento, le confiere poder especial, gratuito, indefinido e irrevocable.- **ARTÍCULO**

**SÉPTIMO:** El Administrador del Loteo está facultado para que, considerando caso a caso, suspenda o solicite a quien corresponda la suspensión o restricción del suministro eléctrico y/o del agua a aquellas parcelas o lotes cuyo propietario o residente se encuentre morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. La administración deberá hacer las advertencias pertinentes en forma directa a aquellos morosos mediante carta certificada a los deudores de tres meses continuos o discontinuos, indicando en esta última el plazo fatal para solución del total de la deuda y la fecha y hora a partir de la cual se aplicará la medida. Para el caso de propietarios o residentes morosos y/o atrasados en el pago de cuentas de gastos comunes, la Administración cobrará un interés conforme a la tasa máxima de interés convencional vigente en esa oportunidad y sin perjuicio de las posibles multas aplicables. Dichos intereses quedarán reflejados en el “Aviso de Cobro de Gastos Comunes” correspondiente, para su cancelación. Propietarios o residentes, deben ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los

demás. En el Loteo, queda prohibido: Uno) Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios o residentes y/o que comprometan, amenacen o afecten, la salubridad, seguridad y habitabilidad del Loteo, provocar ruidos molestos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, o ejecutar actos como el empleo de taladro, martillo u otras máquinas o herramientas, almacenar materias que puedan dañar a personas o bienes y/o a los lotes o bienes de uso común. La Administración regulará todas aquellas materias que digan relación con una adecuada protección de la tranquilidad en el Loteo; en ejercicio de esta facultad, podrá prohibir, restringir o regular las acciones o actividades que signifiquen una perturbación de esa tranquilidad. Dos) Destinar los lotes para toda especie de actividad comercial o industrial, tales como talleres, restaurante, masajes, gimnasios, centros de belleza, clínicas, casa de hospedajes, centros de diversión, clubes o centros de baile, sanatorios, peluquerías; y, además, queda prohibido en general cualquier otra actividad contraria a la calidad, armonía y línea arquitectónica del Loteo, debiéndose siempre respetar además la normativa legal, municipal, sanitaria, tributaria y demás que fuere pertinente. Tres) Destinar los sitios o lotes a cualquier uso distinto a un ordenado uso agrícola, siendo compatible con éste la construcción de la casa del propietario y la del inquilino, cuidador o trabajador que ayude en la explotación agrícola del predio. Queda en consecuencia pactado a perpetuidad, la prohibición absoluta de construir más de dos viviendas por sitio o lote, una principal y otra de servicio, y de establecer en ellos, especies de animales que originen malos olores, insalubres o atraigan moscas, o perturben la tranquilidad o paz de los sitios vecinos o de destinar su actividad a la ganadería, industria,

comercio, camping o cualquier actividad lucrativa semejante. Subdividir de cualquier forma directa o indirecta el lote o unidad respectiva. Cuatro) Queda prohibida la caza en todas sus formas, y la tala o corte de árboles nativos que constituyen elementos de protección del suelo, aun cuando se encuentren ubicados dentro del sitio o lote adquirido, salvo que se requiera para habilitar el espacio necesario para emplazar una vivienda o exista consentimiento expreso del Administrador; en estas pautas deberán considerarse el conjunto de factores que inciden favorablemente para otorgar dicha autorización, incluyendo las especies de que se trate, la altura alcanzada por los árboles, las medidas de mitigación que se implementen y los acuerdos que puedan lograr dos o más propietarios. Cinco) Quemar toda clase de escombros o basura, o evacuarlos de manera distinta a la que determine el Administrador. El Administrador velará por obtener los servicios y asesoría necesarios para su debido manejo, tratamiento y evacuación. Se prohíbe toda limpia o roce a fuego de árboles, pastos, siembras, "rastros" o arbustos y en general de toda clase de fogata dentro de las parcelas. Seis) La mantención o crianza de ganado mayor o menor, aves de corral, etcétera, con fines comerciales. La mantención de animales o aves con fines exclusivamente domésticos y de recreación es de exclusiva responsabilidad y elección de cada propietario, teniendo presente que su mantención no debe afectar los bienes comunes y la convivencia de los demás habitantes y usuarios del Loteo. En especial, cada propietario o usuario deberá mantener los animales y mascotas que admite este Reglamento al interior de sus respectivas parcelas, adoptando todas las medidas necesarias para impedir que éstos accedan al camino de servidumbre o a las parcelas vecinas. Es

obligación de todo residente y/o propietario la tenencia responsable de mascotas, conforme a la normativa vigente. En caso de infracción el Administrador, frente a todo hecho que pueda significar daño o riesgo para los propietarios o terceros usuarios, así como para el caso de reiteración de las infracciones, para aplicar las multas que establece el presente Reglamento, sin perjuicio de ordenar compulsivamente al infractor el retiro del animal o mascota, bajo apercibimiento de procederse con la fuerza pública y previa orden judicial, en caso de desobediencia. Siete) Que los Lotes que colinden con un camino exterior al Loteo, tengan un acceso directo desde algún camino externo, y, por lo mismo, todo lote o parcela deberá tener su acceso directo desde la calle que se encuentra dentro del Loteo. Ocho) La conducción de todo tipo de vehículo, motorizado o de tracción animal dentro de los límites del Loteo a más de veinticinco kilómetros por hora, esta deberá realizarse en forma prudente, y solo por los lugares destinados al efecto. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en cualquier lugar que no sea de aquellos destinados al efecto. Nueve) Tener o mantener aunque sea en forma transitoria, materias o cosas húmedas, infectas, peligrosas, basura, malolientes, inflamables o explosivos y de cualquier naturaleza o condición que puedan dañar o molestar a los demás; igualmente se prohíbe el transporte y almacenaje de materiales peligrosos. Diez) Ingresar o circular animales sin correa y/o la seguridad pertinente en bienes o espacios comunes. Los amos deben evitar que las mascotas hagan sus necesidades biológicas en las calles o caminos o veredas interiores del Loteo y/o en el Lote número trescientos cuarenta y ocho y de hacerlo deberán limpiar de inmediato lo que corresponda en forma adecuada. Once) Colocar paneles solares, estanques

superficiales o suspendidos de agua, antenas parabólicas, antenas para radios, televisión y comunicaciones u otros en la fachada de su casa o dentro del lote, sin previa autorización del Administrador. Doce) Alterar los cercos perimetrales, accesos, veredas, tranqueras, sin perjuicio de las autorizaciones y/o las futuras modificaciones que se aprueben por el Administrador. Colocar lonas, materiales plásticos u otros elementos en tranqueras, cierros y/o muros exteriores que no hayan sido considerados en el diseño original del Loteo y/o por el Comité de Arquitectura. Las tranqueras y/o cierros deberán respetar los accesos vehiculares, cercos y antejardines, conforme al Anexo de este Reglamento. Trece) Instalar en vidrios y/o fachada y/o dentro del lote carteles, calcomanías, fotografías, gigantografías, maniquíes y/o cualquier otro medio digital o elemento de diseño relativo a publicidad, propaganda y/o actos contrarios a la moral y/o las buenas costumbres. Igualmente queda prohibido estampar, pegar o colocar cualquier letrero, lienzo o leyenda en el interior o exterior de las ventanas o hacer uso de cualquier frente exterior de los inmuebles que se edifiquen o se hayan edificado en los lotes, o recintos comunes, para instalar propagandas o cualquier otro elemento y/o colocar, instalar y/o pintar letreros o anuncios comerciales o de cualquier tipo dentro del respectivo lote, tales como ofrecer en arrendamiento y/o venta el lote, la casa y/o una pieza. Catorce) Afectar, dañar o alterar de cualquier modo los caminos, acceso, portón, veredas, luminaria, cableado, tuberías y/o otros bienes que van en uso y/o beneficio del Loteo. Quince) Ocupar con muebles u otros objetos veredas, calles, caminos, accesos, portones y/o el lote número trescientos cuarenta y ocho. Dejar bienes o cosas en los espacios de uso común, impidiendo

la libre circulación. Molestar o impedir el libre acceso a ellos o usar los bienes en forma que impida o entorpezca el uso o goce legítimo de ellos por los demás. Dieciséis) Colocar en la fachada de las construcciones, puertas exteriores situadas en dirección a calles o caminos o en los espacios comunes, objetos o letreros que alteren el ornato o estética del mismo, salvo los autorizados en el proyecto o que de común acuerdo los que la junta de propietarios decidan colocar. Diecisiete) Rebalses o desbordes de agua internos o externos que afecten a otros lotes o a bienes de uso común. En estos casos, el costo de las reparaciones por estos perjuicios corresponderá en forma directa y exclusiva al responsable. Dieciocho) Hacer funcionar equipos de radio, televisión o sistemas de amplificación de audio en forma estridente o con alto volumen, a cualquier hora. Diecinueve) Dejar basuras, escombros y/o desperdicios en otros lugares que no sean basureros. Veinte) Omitir en forma culpable o no realizar cuanto corresponda y se pueda cumplir para el correcto cumplimiento de la normativa vigente, en especial para la prevención de incendios, corte circuito, hurtos o robos en o desde los bienes de uso común y/o desde los lotes. Veintiuno) Fumar en espacios de uso común, y botar las colillas de cigarro en cualquier lugar que no sean ceniceros o basureros destinados a tal efecto. Veintidós) Ejecutar en los lotes y los inmuebles que se edifiquen en ellos o bienes de uso común cualquier obra civil o transformación que signifique modificaciones en las fachadas o alteración a la estética general del Loteo, sin la debida autorización del Administrador. En las autorizaciones se deberá velar por similitud en tipo, forma, estructura, y colores de los materiales. Veintitrés) Exhibir o tender hacia el exterior de las ventanas,

balcones o terrazas que sea visibles desde las calles o caminos interiores: paños, alfombras, sábanas, prendas de vestir y en general cualquier objeto que afecte la estética del Loteo. Veinticuatro) Ocupar, utilizar, bloquear, obstruir y/o ensuciar los bienes de uso común o hacer mal uso de éstos. Ocupar los bienes de uso común en forma que no se condiga con su naturaleza o emplearlos en actividades no autorizadas, como la cacería de animales por cualquier medio, la utilización de trampas, la instalación de lazos o “huachis”, la instalación de carpas fuera de lugares habilitados para este efecto y sin autorización del Administrador, el encender fuego y en general cualquier tipo de fogata. Veinticinco) Mantener en estado de abandono, como lugar de acopio de basura o escombros o como bodegas un lote. Veintiséis) Efectuar mudanzas durante los días sábados, domingos y festivos, pudiendo realizarse de lunes a viernes entre las nueve horas y las dieciocho horas, salvo previa autorización del Administrador. Veintisiete) Que el personal del Loteo tales como Administrador, conserjes, porteros, guardias, vigilantes, jardineros y personal auxiliar, realice la repartición de suscripciones, correspondencia, avisos, paquetes, encomiendas y otros, siendo sólo su responsabilidad exclusiva tales despachos, avisos, correspondencia y/o encomiendas. Veintiocho) Arrojar o dejar todo tipo de bienes, a modo ejemplar, bolsas de basura, basura, periódicos, revistas, correspondencia, agua, cajas, botellas, ramas, escombros, sacudir, limpiar y/o colgar felpudos, alfombras u otros elementos similares y/o colillas de cigarros en los caminos de acceso y/o caminos interiores del Loteo, en las veredas, en el Lote número trescientos cuarenta y ocho y/o en los espacios comunes. Veintinueve) Maltratar de obra o de palabra el personal del Loteo y/o

los bienes comunes, de otros propietarios y/o a vecinos o del personal comunitario. Treinta) No mantener actualizados datos de contacto propios y de algún tercero con copias de llaves de la casa y de su eventual bodega para casos de emergencias. Treinta y uno) Que repartan los periódicos repartidores no acreditados y autorizados por la Administración, podrán por tanto repartirse a aquellos lotes que estén suscritas a diarios y revistas de entrega cotidiana y fines de semana. Treinta y dos) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad de los residentes, usuarios y/o propietarios del Propietarios y/o no realizar los actos necesarios para evitar comprometer ésta y/o evitar su ocurrencia. Treinta y Tres) Instalar cables, antenas y/o postación relativos a equipos de radio, telefonía celular, internet, televisión y/u otros similares dentro del respectivo Lote; y,) Treinta y cuatro) Incumplir una o más de las obligaciones establecidas en el Reglamento del Loteo y/o en los requerimientos realizados por el Administrador. El Administrador podrá aplicar multas a los propietarios y/o residentes en el Loteo a quienes infrinjan las obligaciones establecidas en el presente Reglamento del Loteo y/o en el eventual Reglamento interno que pudiere regir, mediante el cobro a través de los gastos comunes de acuerdo a los siguientes montos: cada infracción será sancionada con una multa equivalente en pesos a la fecha de pago efectivo a dos y hasta diez Unidades de Fomento, si se tratara de primera infracción y en caso de reincidencia, por infringir la infracción u otra dentro de un período de veinticuatro meses, cada infracción se sancionará por el Administrador **con multa equivalente en pesos a la fecha de pago efectivo de cuatro y hasta veinte Unidades de Fomento.** El Administrador quedará además habilitado desde ya para adoptar otras medidas para prevenir



futuras infracciones tales como la instalación de señalética, luminaria y/o lomos de toro o resaltos simples o continuos como parte del cobro de los gastos comunes. El primer responsable en el pago de las multas por infracciones será el infractor y responderá solidariamente con éste el propietario del lote respectivo. En caso de incumplimiento, cada residente u ocupante y el propietario, **en forma solidaria**, responderá por los actos de sus dependientes, familiares o visitas y/o de las mascotas de éstos o de aquéllos. Las multas que se apliquen se destinarán a la mantención de los bienes de uso común o a incrementar el Fondo de Reserva, según establezca el Administrador. El empleo de sistema de grabación será uno de los posibles medios probatorios, dentro de su cobertura, para faltas y registro de incidentes, pudiendo el Administrador mantener respaldos de imagen para tal efecto y pudiéndose emplear al efecto cualquier medio apto para producir fe, sin mayor cumplimiento de formalidades o solemnidades.- **ARTÍCULO OCTAVO**: Los propietarios o residentes, sus arrendatarios, comodatarios, visitas, trabajadores, usuarios, familiares, parientes, amigos, dependientes y/o de las mascotas de éstos o de aquellos circularán en los bienes de uso común bajo su exclusiva responsabilidad, riesgo y costo, no teniendo el Administrador y/o los demás vecinos o propietarios, responsabilidad alguna en caso de accidente.- **TÍTULO TERCERO: Uso y Destino de los Lotes.- ARTÍCULO NOVENO**: Los propietarios y/o residentes, a cualquier título, de los lotes que integran el Loteo deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás. Las servidumbres destinadas al uso común se usarán en forma ordenada y tranquila. En ninguno de los lotes se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los

propietarios o comprometa la seguridad, salubridad o habitabilidad del Loteo o sus residentes, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en los lotes materias que puedan dañar los otros lotes del Loteo. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los veinticuatro meses siguientes. Podrá denunciar estas infracciones, el Administrador o cualquier persona afectada, dentro de los seis meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. El Administrador podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán solidariamente responsables del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario, sin perjuicio del derecho de éste último de repetir contra el infractor. Los propietarios responderán solidariamente por los actos u omisiones de sus arrendatarios, comodatarios, visitas, trabajadores, usuarios, familiares, parientes, amigos y/o cualquier persona que haya cometido alguna infracción al presente Reglamento y/o al eventual Reglamento de uso interno y/o a la normativa vigente.- **ARTÍCULO DÉCIMO**: Por su parte, en caso de sufrir robos, daños, actos terroristas, incendios, explosiones, robos, lesiones, hurtos y/o cualquier otro delito o hecho grave, el afectado deberá tomar todos los resguardos necesarios para evitar su reincidencia, reparando a la brevedad y a su costa lo que corresponda para ello, debiéndose informe a la brevedad de su ocurrencia al Administrador.- **ARTÍCULO UNDÉCIMO**: El uso y destino de los lotes será para la futura construcción de viviendas, para uso agrícola y habitacional, previo

cumplimiento del cambio de destino según la normativa vigente, en armonía con lo prescrito en los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio del destino y uso de los bienes de uso común conforme se describe y prescribe en el título siguiente. **TÍTULO CUARTO:** De los bienes de uso común.- **ARTÍCULO DUODÉCIMO:** Se reputan bienes de uso común, los siguientes: a) Los que pertenezcan o sean de uso común a todos los propietarios o residentes por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Loteo, tales como las servidumbres de tránsito, de paso, de ocupación, de alcantarillado, de acueducto, de electricidad, de postación, de servicios, de suministros, las Instalaciones generales y ductos de gas, de energía eléctrica, de alcantarillado, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, grupo electrógeno y estanques de agua; b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de los lotes, tales como veredas, calles o caminos interiores, portones, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento del Administrador; c) Los bienes y sistemas de vigilancia y seguridad; d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, seguridad, la recreación, el esparcimiento comunes de los propietarios del Loteo; y e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el presente Reglamento, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de lo señalado en los artículos Décimo quinto y Décimo sexto siguientes.- **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:** Cada propietario o residente podrá servirse libremente y bajo su exclusiva responsabilidad de los bienes y de los espacios de uso común del

Loteo, con las limitaciones que imponga el presente Reglamento, la Administración conforme a las reglas de urbanidad y buenas costumbres, aquellas que los propietarios acuerden en las respectivas Juntas de Vecinos; y, a falta de disposición, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios.-

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO:** El derecho y la obligación que corresponde a cada lote sobre los bienes de uso común, está determinado por los porcentajes en que cada unidad deberá contribuir al pago de los gastos comunes del Loteo. Los derechos de cada propietario en los bienes de uso común son inseparables del dominio exclusivo de su respectivo lote y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia o transmisión del dominio, hipoteca, prohibición, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos o no exclusivos que se le asignen sobre los bienes de uso común. No podrán dejar de ser de uso común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del artículo Duodécimo, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías. Si a posteriori hubiese una alteración en el número de lotes del Loteo no será necesario modificar el presente Reglamento debiéndose ajustar y aplicar de pleno derecho considerando sólo los lotes existentes en ese momento, dejando constancia de los nuevos porcentajes de los derechos y obligaciones de los propietarios sobre los bienes de uso común.- **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** Los gastos de mantenimiento, reparación, habilitación y cualquier otro que demanden los bienes de uso común serán de cargo de todos los propietarios de lotes, conforme en la proporción que se indica en el presente Reglamento.

El correcto uso de estos bienes será, en todo caso, de exclusiva responsabilidad de los propietarios o residentes respectivos.-

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** Para modificar las asignaciones efectuadas en el presente Reglamento, se requerirá del visto bueno conforme de todos los propietarios, salvo en cuanto a la constitución, modificación o complementación de servidumbres de servicio, suministro, paso, tránsito, electricidad, acueducto, alcantarillado y/o de cualquier otra especie o naturaleza, otorgándose desde ya cada propietario la autorización especial, irrevocable e indefinida al Administrador para que en cualquier momento que sea necesario, en una o más oportunidades, redacte y firme en nombre y representación de todos y cada uno de los propietarios la o las escrituras públicas necesarias para el adecuado y armónico uso y funcionamiento del Loteo.- **TÍTULO QUINTO: De los gastos comunes. ARTÍCULO**

**DÉCIMO SÉPTIMO: Uno) Gastos comunes ordinarios:** Se entenderá por tales los siguientes: a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y Administrador, y los de previsión que procedan; b) De mantenimiento: los necesarios para el mantenimiento o cuidado de los bienes de uso común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo, ornato y/o lubricación de los bienes o maquinarias, medidor general de agua y/o de electricidad, empalmes, transformadores, pozos, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios, equipos y útiles o insumos necesarios para la administración, mantenimiento, seguridad y aseo del Loteo; para la mantención, aseo, reparación y/o realización de jardinería y/o paisajismo en bienes de uso común, reparación o mantención o parchado de caminos interiores, caminos exteriores de acceso y/o portón de

ingreso, tranqueras, cierros, cercos, aceras, zarpas, soleras y/u otros análogos; y/o para la cobertura de riesgos de incendio u otros que se procure cubrir por parte del Administrador; c) De reparación: los que demanden el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de uso común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos; y, d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de agua, gas, energía eléctrica, internet, teléfonos u otros de similar naturaleza. Será decisión del Administrador la designación y/o sustitución de las empresas de suministro y/o de servicios para el Loteo; y, **Dos) Gastos comunes extraordinarios:** Se entenderá por tales, los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras para bienes de uso común.- **ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** Cada propietario o residente deberá pagar tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción a los porcentajes establecidos en este Reglamento sobre los bienes de uso común, según se ha indicado precedentemente, y sin perjuicio de lo señalado en el artículo Décimo Cuarto de este Reglamento. Si el dominio de una unidad pertenciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondiente a dicho lote, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en el lote, en la proporción que les corresponda. La obligación del propietario de un lote por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de éste, aún respecto de los gastos adeudados o devengados antes de su adquisición y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno del

Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que se alude en este artículo, surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el propietario incumplidor responderá de todo daño o perjuicio, directo e indirecto. **-ARTÍCULO DÉCIMO**

**NOVENO:** Cada propietario y/o residente deberá pagar los gastos comunes ordinarios en forma mensual, dentro de los primeros quince días de cada mes calendario o con la periodicidad que determine el Administrador según las necesidades del Loteo. Los gastos comunes extraordinarios serán determinados por el Administrador, sin perjuicio de lo dispuesto en el número nueve del artículo Vigésimo Cuarto de este Reglamento. Si un propietario incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables y sin perjuicio de las multas que fueren procedentes. El hecho de que un propietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de uso común, o que el lote correspondiente permanezca desocupado por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondiente. El Administrador queda autorizado desde ya, para que, suspenda o requiera la suspensión o restricción del servicio eléctrico y/o de agua que se suministra a aquellos lotes cuyos propietarios o residentes se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.-

**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** El cobro de los gastos comunes se efectuará por el Administrador o quién éste designe o delegue al efecto. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo propietario deba contribuir a los gastos comunes. -

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:** Se podrá establecer un fondo común operacional, que será cobrado por el Administrador, de acuerdo al porcentaje que corresponda a cada lote en el prorratio indicado en este Reglamento, cuyo monto será determinado por el Administrador y se pagará en la oportunidad que se determine por éste según las necesidades. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente o a la vista o de ahorro, que podrá ser la misma a que se refiere el artículo Trigésimo de este Reglamento. Por último deberá considerarse la creación de un fondo de reserva, el cual se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes, con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los propietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce sobre bienes de uso común a que alude el artículo Décimo Sexto. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria, a la vista o en una cuenta de ahorro, o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo Trigésimo de este Reglamento. -**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:** Será de cargo exclusivo de cada propietario, el mantenimiento y reparación de su inmueble, así como de sus instalaciones, puertas, ventanas, cerrajería y demás bienes de su dominio. Asimismo, las Instalaciones interiores de agua, luz, gas y alcantarillado serán de su propiedad. El costo de la reparación de los daños será del propietario por cuya negligencia se causaron.- **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:** Queda estrictamente prohibido celebrar cualquier tipo de acto, contrato o convención, que tenga por objeto la instalación de letreros publicitarios, monumentales u otro tipo de estructuras, sobre el techo



y/o alguna de las fachadas o el jardín del lote.- **TÍTULO SEXTO: De la Administración.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO:** Todo lo concerniente a la Administración 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 en conformidad a las reglas que se indican a continuación. La Asamblea de Propietarios es el organismo máximo del Propietarios y sus acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios, a la Junta de Vigilancia y al Administrador. Se reconoce el derecho de los propietarios 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 Loteo y la marcha de éste. Sin perjuicio de las facultades que corresponden a la Junta de Vigilancia y al Administrador, la Asamblea podrá acordar la formación de una o más Comisiones, encargadas de colaborar con la Junta de Vigilancia y/o el Administrador en las materias que en cada caso se señalen; el mismo acuerdo determinará la composición de las Comisiones, sus funciones, duración y demás antecedentes que se refieren a su funcionamiento y responsabilidad.

**ARTICULO VEGISIMO QUINTO:** Los propietarios se reunirán en Asambleas ordinarias o extraordinarias; en las Asambleas extraordinarias sólo se podrán tratar los temas expresamente incluidos en la Tabla que se acompaña 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. Habrá una Asamblea ordinaria al año y en ella deberán tratarse, a lo menos, los siguientes temas:

a) la presentación por el Administrador del Balance y estados financieros del Loteo, correspondientes al año calendario anterior, y su aprobación o rechazo por los Propietarios;

b) la elección de la Junta de Vigilancia, cuando corresponda.

c) el incremento del Fondo de Reserva del Loteo, destinando al efecto recursos disponibles o por percibir.

d) la aprobación de la cuota de gastos comunes ordinarios, correspondientes al año calendario siguiente;

e) la aprobación de los presupuestos de proyectos u obras nuevas y demás gastos comunes extraordinarios, y la determinación de la cuota con la que se espera financiar dichos proyectos u obras.

Las Asambleas extraordinarias se celebrarán en cualquier momento, de acuerdo a las necesidades del Loteo y cuando, a juicio del Administrador, de la Junta de Vigilancia o de a lo menos el veinte por ciento de los Propietarios, lo exijan el normal desarrollo del Loteo o la resolución de problemas sobrevinientes, de carácter grave o impostergable; las siguientes materias deben necesariamente tratarse en Asamblea extraordinaria: a) la modificación del presente Reglamento del Loteo; b) la elección de uno o más miembros de la Junta de Vigilancia, 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 un nuevo Administrador; d) la ocurrencia de cualquier hecho grave, que afecte al Loteo en general o a un grupo de Propietarios, y que requiera de una pronta decisión para evitar o minimizar daños, perjuicios, alteraciones significativas de las condiciones de vida en el Loteo u otras situaciones negativas de consideración. Las Asambleas se constituirán válidamente conforme a las reglas siguientes: a)

Asambleas ordinarias: en primera citación, con la asistencia de propietarios que representen, como mínimo, la mitad más uno del total de los sitios del LOTE O REFUGIO RIO PUELO; si no hubiere quórum, la Asamblea se podrá realizar en segunda citación, el mismo día, a lo menos media hora más tarde; en segunda citación, las Asambleas se constituirán válidamente con los propietarios que asistan a ella; b) Asambleas extraordinarias: en primera citación, con la asistencia de propietarios que representen, como mínimo, dos tercios de los sitios del Loteo; si no hubiere quórum, la Asamblea se podrá realizar en segunda citación el mismo día, a lo menos media hora más tarde, y se constituirá válidamente con los propietarios que asistan a ella, sin perjuicio de requerirse los quórum de votación especiales que más adelante se señalan. En el aviso de citación a Asamblea siempre deberá señalarse la hora en que ésta debe iniciarse y, si no hubiere quórum, la hora en que se celebrará en segunda citación. El aviso de citación a Asamblea siempre deberá entregarse a los Propietarios con a lo menos quince días de anticipación a la fecha de celebración de ésta. Las Asambleas podrán celebrarse en el Loteo, en escuelas ubicadas en las cercanías del Loteo, o en otros lugares apropiados, sea en los alrededores del Loteo o en Puerto Varas. En todo caso, la citación a Asamblea deberá indicar en forma destacada el lugar en que se celebrará la Asamblea. **ARTICULO VIGÉSIMO SEXTO:** Cada propietario tendrá un voto por cada sitio o lote de que sea dueño. Sólo tienen derecho a voto La Sociedad a través de su representante y los Propietarios “hábiles”, entendiéndose por tales quienes se encuentren al día en el pago de los gastos comunes, hasta el mes inmediatamente anterior a aquél en que se celebra la Asamblea. En las Asambleas los

propietarios podrán hacerse representar por un tercero siempre que, al efecto, a lo menos suscriban una carta-poder. Salvo en los casos en que el presente Reglamento establezca otra cosa, los acuerdos se adoptarán por mayoría de los propietarios que se encuentren presentes o representados en la Asamblea. Requerirán quórum especial las siguientes materias y acuerdos de Asamblea: a) Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo “b)” siguiente, todo acuerdo que signifique modificar este Reglamento de Loteo, que conduzca a una sensible alteración del uso y goce de los bienes comunes, que tenga por objeto la designación o remoción del Administrador, que tenga por finalidad determinar qué materias pueden ser objeto de consulta escrita a los Propietarios, o imponer gravámenes extraordinarios o que signifique aprobar mejoras voluptuosas, requerirá la conformidad del setenta y cinco por ciento de los propietarios asistentes o representados en la respectiva Asamblea; b) La Asamblea de propietarios podrá modificar las normas de este Reglamento del Loteo, siempre que ellas se enmarquen dentro del espíritu que lo informa, manifestado en el Preámbulo, y, cualquier modificación que vaya más allá de lo expresado, sólo tendrá validez si circunstancias excepcionales así lo requieren y si el respectivo acuerdo se adopta, en Asamblea extraordinaria, con el voto favorable del ochenta por ciento de los Propietarios presente y representados. Los acuerdos adoptados conforme a los párrafos “a)” y “b)” precedentes serán obligatorios para todos los propietarios, hayan o no concurrido a la reunión. La consulta que se haga a los propietarios deberá acompañarse de todos los antecedentes relevantes y necesarios para una correcta decisión y pronunciamiento; el proyecto de acuerdo deberá ir redactado en términos que sólo cabe

pronunciarse por la aceptación o rechazo del mismo; el proyecto o materia de consulta se entenderá aprobado cuando obtenga la aceptación escrita, enviada por Fax, correo electrónico o sobre cerrado, de a lo menos el cincuenta y un por ciento de los propietarios que respondieron la consulta. Cualquier propietario tendrá derecho a impugnar los términos de la consulta o el resultado de la misma, si demostrare que la consulta ha sido mal planteada, que hay alternativas notoriamente más favorables al interés general del Loteo o que los documentos acompañados son manifiestamente insuficientes para un correcto e informado pronunciamiento; la impugnación se hará por escrito, estará dirigida al Administrador y deberá presentarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de término de la consulta. Los Propietarios tendrán acceso, en todo momento, a toda la documentación del Loteo, incluyendo las Actas de las Asambleas, Actas de la Junta de Vigilancia, correspondencia del Loteo, contabilidad, cartolas, saldos y demás antecedentes de la cuenta corriente bancaria y de las inversiones de fondos del Loteo, liquidaciones de sueldo, contratos, comprobantes de pago y recibos de dinero. **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO:** La Asamblea de Propietarios designará una Junta de Vigilancia de entre sus miembros, compuesta de tres personas, todos ellos propietarios hábiles o representantes legales de las sociedades propietarias, quienes tendrán la representación de aquella con todas sus facultades. También podrá designarse al cónyuge de un copropietario, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: a) el propietario debe dar por escrito su autorización; b) en el mismo documento en que expresa su autorización, debe asumir solidariamente la responsabilidad por los actos que ejecute el

cónyuge en el desempeño de sus funciones; c) el documento de autorización y responsabilidad solidaria debe entregarse en la Administración del Loteo a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes a la elección de él, o los miembros de la Junta de Vigilancia. La autorización dada por el propietario podrá revocarse en cualquier momento, y si ello ocurriere, el cónyuge designado cesará de inmediato en sus funciones. Los miembros de la Junta de Vigilancia durarán dos años en sus funciones, a menos que la Asamblea disponga la renovación total o parcial de sus integrantes. La Junta de Vigilancia sesionará con la asistencia de dos de sus miembros a lo menos, y sus acuerdos deberán adoptarse por mayoría de votos. En la primera reunión que celebre elegirá un presidente que lo será también de la Asamblea de propietarios. **ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:** La Junta de Vigilancia será la encargada de velar por el fiel cumplimiento del Reglamento del Loteo. Tendrá, además, las siguientes funciones: a) Fiscalizará el desempeño del Administrador, velando de manera especial por el estricto cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea y controlando las medidas que el Administrador adopte en los asuntos de interés general del Loteo, tales como: seguridad del Loteo, preservación del medio ambiente, gestión económica y financiera, contratación y desempeño del personal, y condiciones necesarias para lograr una armónica convivencia entre los propietarios; b) Procurará dirimir las contiendas o dificultades que se susciten entre los Propietarios o entre éstos y el Administrador; las decisiones que adopte la Junta de Vigilancia en estas materias, tendrán el carácter de sentencia de árbitro arbitrador en única instancia, renunciando los Propietarios desde luego a todos los recursos legales que pudieren interponer en

su contra; se entenderá ejecutoriada esa sentencia seis días después de su notificación por carta certificada, o el día de su notificación, si ésta fuere personal; sin perjuicio de lo expresado, todo copropietario puede optar, alternativamente, por someter esas contiendas y dificultades al Juez de Policía Local de Puerto Varas; c) Conocer y resolver cualquier infracción a las disposiciones del presente Reglamento, a la vez que interpretar el alcance de sus disposiciones y los efectos de las mismas; d) Para cumplir con los fines establecidos en los considerandos de este Reglamento de Loteo, le corresponderá colaborar con el Administrador en todo lo que diga relación con la conservación, protección, incremento, manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables del LOTEJO, así como en la mantención, cuidado, vigilancia y preservación de los bienes comunes de uso público y la urbanización del Loteo; para el cumplimiento de estos objetivos, la Junta de Vigilancia dispondrá de las siguientes atribuciones: (i) disponer la confección del catastro de los recursos naturales renovables del LOTEJO; (ii) ejercer la tuición y desarrollo de las reservas forestales y demás unidades integrantes del patrimonio forestal del LOTEJO; (iii) disponer la elaboración de estudios y programas de investigación, manejo, conservación, protección, aprovechamiento y acrecentamiento de las especies arbóreas o arbustivas forestales del LOTEJO; (iv) encargar el manejo y aprovechamiento de las actuales reservas forestales del LOTEJO y de las que se establezcan en el futuro, velando por la eficiente comercialización de los productos que se obtengan; (v) recomendar las medidas para el mejoramiento genético de las especies arbóreas o arbustivas forestales del LOTEJO y para evitar la introducción y propagación de plagas que afecten al patrimonio forestal del LOTEJO;

(vi) velar por el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias sobre protección de los suelos, agua, fauna y flora silvestre, plantación y explotación de especies arbóreas y arbustivas forestales; (vii) fiscalizar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias sobre contaminación que afecte a los recursos naturales renovables. La Junta de Vigilancia deberá informar a la Asamblea de Propietarios más próxima, acerca de cualquier hecho relevante, relativo a la Administración del Loteo y demás materias que son de su competencia, así como respecto de las medidas que hubiere adoptado, las recomendaciones o reparos que haya formulado al Administrador, y respecto de todo otro antecedente que deba ponerse en conocimiento de la Asamblea. **ARTICULO VIGESIMO**

**NOVENO:** La facultad de dictar normas sobre administración corresponderá a la Asamblea de propietarios, las que podrá delegar en la Junta de Vigilancia. La Junta podrá, no obstante, dictar por sí sola, normas de administración, en especial, las necesarias para su organización y funcionamiento, las que regirán mientras no fueren modificadas por la Asamblea. **ARTICULO TRIGESIMO:** Todo propietario podrá denunciar, ante la Asamblea o ante los tribunales competentes, las arbitrariedades o abusos en que pudiere incurrir la Junta de Vigilancia en el desempeño de sus funciones, así como el ejercicio indebido de las facultades que le otorga este Reglamento, que afecte a uno o más Propietarios. Asimismo, todo propietario que se sienta afectado por las disposiciones de este Reglamento, por los acuerdos de Asamblea, o por decisiones de la Junta de Vigilancia o del Administrador, en orden a que se ha configurado un atropello o un desconocimiento a los derechos que el mismo Reglamento o la ley vigente le reconocen, podrá recurrir, según sea el caso, ante la Junta



de Vigilancia, ante el Juez de Policía Local de Puerto Varas o ante el Juzgado de Letras competente, para que se deje sin efecto el acuerdo, o se suprima, modifique o reemplace la norma impugnada. Antes o en lugar de que el copropietario recurra a los tribunales, las partes en conflicto podrán recurrir a un árbitro arbitrador designado de común acuerdo, el que deberá resolver la cuestión planteada en única instancia y en un plazo no mayor de noventa días hábiles.

**ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:** El Loteo será administrado por una persona natural o jurídica, que podrá o no ser propietaria. El Administrador será designado y removido por la Asamblea de Propietarios. Sin perjuicio de lo expresado, por razones fundadas y en forma excepcional, la Junta de Vigilancia podrá remover al Administrador, designando a su reemplazante e informando a los propietarios en la primera Asamblea que se celebre; esta facultad se deberá ejercer en caso de que el Administrador incurra en notorias deficiencias en el cumplimiento de sus funciones, esté procesado por la comisión de un delito o incurriere en falta de probidad. Las obligaciones y funciones del Administrador deberán constar en un contrato que se suscriba con éste, al momento de asumir el cargo.

**ARTÍCULO TRIGESIMO SEGUNDO:** Todo lo concerniente a la administración del Loteo será resuelto por el Administrador, sin perjuicio de las eventuales Asambleas o reuniones de vecinos.

**ARTÍCULO TRIGESIMO TERCERO:** El Administrador en caso de urgencia o necesidad deberá citar a Asamblea a todos los propietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración o por medio de correo electrónico, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si

no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en el respectivo lote. El Administrador deberá mantener en el Propietarios una nómina actualizada de los propietarios, con sus respectivos domicilios registrados. Las sesiones de la Asamblea se deberán celebrar en el Propietarios, salvo que el Administrador determine otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna. **ARTÍCULO TRIGESIMO CUARTO:** Las Asambleas que eventualmente se citen se podrán canalizar a través de la o las Juntas de Vecinos que estén legalmente constituidas.-**ARTÍCULO TRIGESIMO QUINTO:** Todo propietario estará obligado asistir a las Asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Siendo cada Lote un voto. Si el propietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido y a falta de éstos acepta desde ya que lo represente el Administrador, con derecho a voz y voto. De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por al menos tres asistentes. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres Unidades Tributarias Mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia. **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO:** En todo caso, en cualquier momento se podrá determinar por el Administrador la necesidad de contratar sub-administraciones y/o delegar en todo o parte sus funciones que estime para el mejor funcionamiento del Propietarios o de una parte de éste. -**ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEPTIMO:** Serán funciones del Administrador, en forma

independiente, las que se establecen en este Reglamento y todas las que sean necesarias para el pleno cumplimiento de sus encargos, tales como cuidar los bienes de uso común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente; cobrar, pagar, administrar y recaudar los gastos comunes y el o los fondo(s) de reserva; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias y las del presente Reglamento; representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios, con las facultades del inciso primero y segundo del Artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del Loteo, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de Asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios, sanciones o restricciones que en el uso de su unidad impone la Ley, su Reglamento y el presente Reglamento. Es la obligación primordial del Administrador, mantener el Loteo en óptimas condiciones, de cuidado, presentación, aseo, limpieza exterior e interior; especialmente, lograr el funcionamiento completo y eficiente de todos sus servicios, accesos, caminos, luminarias e instalaciones debiendo, por tanto, mantener vigentes los contratos de mantenimiento de todas las instalaciones y equipos que lo requieran, con personal técnico de empresas idóneas. Para estos efectos, la empresa a la que se le encargue dicho trabajo deberá emitir un certificado que deberá ser archivado en la bitácora del Loteo. Consecuencialmente, será obligación de los propietarios cubrir oportunamente todos los gastos que esto requiera. El Administrador podrá mantener una cuenta corriente bancaria o cuenta a la vista o una cuenta de ahorro, exclusiva de éste, sobre la que podrán girar la o las personas que designe el Administrador. Para estos efectos y a

falta de otro acuerdo, sólo podrán abrir, girar y/o transferir de la cuenta el Administrador del Loteo. Las entidades correspondientes, a requerimiento del Administrador, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del Loteo, en que se registre el nombre de la o las personas habilitadas. El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración una vez al año, en la medida que sea requerido por al menos un diez por ciento del total de los propietarios de lotes en el Loteo; y, además, al término de su gestión. Para estos efectos, los propietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.- **ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO:**

Demandadas las prestaciones por gastos comunes, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.-

**TÍTULO SÉPTIMO: De la seguridad del Loteo.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO:**

El Administrador contratará seguro contra riesgo de incendio y otros que estime, respecto de los bienes de uso común del Loteo. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, se deberá mantener en el archivo de documentos del Loteo un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia. Será obligación de todos los propietarios la confección de un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. El plan de emergencia, junto con los planos del Loteo detallados según

necesidad, deberá ser actualizado anualmente por el Administrador o por el propietario respectivo. Si se viere comprometida la seguridad o conservación del Loteo, sea respecto de sus bienes de uso comunes o de sus lotes, accesos, caminos, portones, cierros y/o instalaciones en general, por efecto de filtraciones, inundaciones, incendio, acumulación de basuras, daños, abandono, emanaciones de gas u otros desperfectos para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad; no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el Administrador podrá ingresar forzosamente a ella, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Loteo y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto o suceso producido.-

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO:** Si la Municipalidad decretase la demolición de una vivienda o edificación o un juez ordenase el lanzamiento, de conformidad a la legislación vigente en la materia, el Administrador deberá siempre otorgar todas las facilidades para su cumplimiento.- **TÍTULO OCTAVO: De La Construcción, Empalmes, Servicios y del Comité De Arquitectura.** **ARTÍCULO**

**CUADRAGESIMO PRIMERO:** A) De la Construcción: Todas las construcciones en el Loteo deberán guardar armonía con el paisaje y entre ellas. Deberán tener las calidades de edificación números uno o dos de la tabla de calidad de la edificación que fija el Servicio de Impuestos Internos para la tasación de las propiedades. Sólo se admitirán construcciones definitivas y no podrán realizarse edificaciones complementarias de bodegas o cobertizos en forma provisoria, sin la correspondiente autorización del Administrador. No podrán establecerse casas de cuidadores de obras o construcciones

provisorias, sino durante el proceso de construcción de la vivienda. Estas no podrán instalarse a menos de tres metros de distancia de los límites medianeros y de la línea exterior del cierre. Las letrinas provisorias deberán instalarse detrás de las casas en construcción con relación a las calles. Se permitirá el uso de materiales como la piedra, hormigón, ladrillo, madera de buena calidad, etcétera. Como cubierta de techo no se permitirá el uso de planchas de aluminio sin pintura, fierro galvanizado o de asbesto cemento en techos con pendientes mayores de cinco grados, salvo en forma de tejas de buena presentación. El tamaño mínimo de cada sitio o lotes y será de cinco mil metros cuadrados y sólo se aceptarán subdivisiones y adiciones entre terrenos y partes de terrenos siempre que se mantenga el tamaño mínimo señalado. De conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo quincuagésimo quinto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cada sitio sólo se podrán levantar la vivienda de su propietario y la del cuidador. **Ambas viviendas** edificados; y, todas las construcciones en conjunto sobre un lote no podrán exceder del quince por ciento de la superficie del predio. No obstante, las construcciones ubicadas en subterráneo o piso zócalo de esas viviendas no quedarán comprendidas dentro de dicha limitación, siempre que se destinen a actividades complementarias de la vivienda y siempre con fines habitacionales. La altura máxima permitida en cada vivienda no podrá exceder de diez metros incluidos los techos. Esta altura se medirá desde el terreno natural hasta la cumbrera o punto más alto del techo, lo que significa que en los sitios con pendiente la altura permitida será un plano vertical de diez metros y con la misma pendiente del suelo. Los antejardines -espacios comprendidos entre

el frente de la construcción y la línea de cierre- no podrán destinarse sino a jardines o arboledas. El antejardín será de diez metros mínimo medidos desde la línea de cierre. Los espacios exteriores o interiores de los sitios o lotes, destinados a la formación de jardines, serán plantados y forestados en la mayor superficie posible, tanto por motivos de orden estético y de agrado, como por razones conducentes a la conservación y pureza del medio ambiente. Se considerará el uso de árboles, arbustos y plantas nativas del sector costero, cuya adaptabilidad a las condiciones climáticas del lugar se encuentra ya demostrada. No se permitirá construir en los espacios destinados a antejardín, garajes, cocheras abiertas ni cobertizos para proteger automóviles. Los propietarios de los sitios o lotes estarán obligados a: Uno) No están permitidos los cierros a la calle. Los frentes y deslindes medianeros desde la línea de cierre hasta la profundidad quince metros del antejardín no deberán contar con cierros, sin perjuicio de la vegetación, arbustos o flores que planten. Desde los quince metros desde la línea de deslinde de la calle, los cierros laterales y el posterior siempre deberán haber sido contruidos o instalados con anterioridad al inicio de cualquier obra de edificación, no podrán exceder de **uno coma cinco** metros de altura y serán de tipo tranqueras cubierta con setos vivos, con la finalidad de mantener una adecuada armonía de los cierres y con ello lograr la consolidación de la imagen urbana del Loteo. Los cierros laterales de los lotes uno y dos no podrán exceder de **uno coma cinco** metros de altura y serán exclusivamente de cercos tipo tranqueros y cubiertos con setos vivos. Dos) Queda prohibido, aún en forma provisoria, los cierros con alambres, lampazo o materiales de segunda calidad o mala presentación. El uso de varas o rollizos será

permitido como elemento de un estilo definido de cierre de buena presentación. Tres) El cierre total definitivo del sitio será ejecutado por el propietario dentro de los noventa días siguientes contados desde su adquisición, y deberá cumplir con lo especificado en esta Ordenanza. En caso contrario, el Administrador podrá aplicar una multa de diez Unidades de Fomento, la que podrá reiterarse cada noventa días hasta la ejecución de la obra. El distanciamiento mínimo de la construcción a los medianeros será de seis metros. Se exceptúa de dicho distanciamiento mínimo sólo cobertizos de automóviles, pérgolas, canchas de tenis y similares, en que la distancia mínima será de dos metros. Los pozos sépticos no podrán construirse a menos de cinco metros de cualquier deslinde con los vecinos; y la instalación y funcionamiento de los estanques de gas deberán ceñirse estrictamente a las normas técnicas y de seguridad vigentes en el país. Los dueños del sitio o lote, o quienes les sucedan en el dominio o los meros tenedores a cualquier título, se encuentran obligados a mantener y cuidar de su respectiva parcela en forma tal que ofrezca un buen aspecto, que no afecte la seguridad y salubridad de las restantes parcelas, manteniendo y cuidando las instalaciones de agua, electricidad, alcantarillado, gas, telefonía, accesos y demás bienes de su dominio exclusivo. Además, queda obligado a cercar y mantener limpias las parcelas, cortando toda clase de malezas. Además se obligan al mantenimiento efectivo de los jardines en todo el frente de su propiedad, así como también a respetar el tipo de arborización, tratamiento paisajístico y de jardinería de la urbanización, debiendo mantener e incrementar la arborización, preocupándose del riego y preservación de las especies existentes. La infracción a las normas del presente Título será sancionada con



una multa equivalente a diez Unidades de Fomento, la que será aplicada por el Administrador y destinada a la mantención de los bienes de uso común o a incrementar el Fondo de Reserva. Esta multa podrá reiterarse cada noventa días hasta que se cumpla con las referidas normas. El Administrador podrá poner en conocimiento de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Cochamo, las obras en construcción en los sitios o lotes del Loteo, a objeto de que esa Dirección de Obras exija, además del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, la aplicación y cumplimiento de la normativa particular del Loteo. **B) Del Comité de Arquitectura:** Existirá un Comité de Arquitectura y Construcciones, que será el órgano encargado de la fiscalización del cumplimiento por parte de los propietarios, usuarios y ocupantes de los lotes o sitios que conforman el Loteo, de la totalidad de las normas que establece el presente Reglamento, respecto de las materias que le son propias, y de aquellas normas de carácter general que el propio Comité establezca en uso de sus facultades. Este Comité estará conformado por el Administrador y/o por las personas designadas por el Administrador en delegación de sus facultades, considerando un mínimo de tres miembros. En todos sus acuerdos el Comité delegado actuará de consuno, y en caso de desacuerdo resolverá el voto del presidente, que será electo en la misma ocasión en que se designen los tres miembros del Comité delegado. Este Comité estará investido de las siguientes atribuciones: a) Toda construcción que se ejecute en cualquiera de los lotes o parcelas, deberá contar con la autorización previa del Comité. b) Para efecto de la aprobación, todo proyecto de construcción deberá sujetarse a la siguiente tramitación: La carpeta conteniendo la totalidad del proyecto y la correspondiente

solicitud, conteniendo una minuta explicativa, si se considera del caso, deberá presentarse ante el Comité en el lugar y forma que el mismo Comité determine. El Comité tendrá un plazo de veinte días corridos para aprobar o rechazar el proyecto. Si el proyecto es rechazado, el rechazo debe ser fundado, lo que el Comité hará mediante carta certificada dirigida al domicilio del propietario que haya presentado el proyecto y que éste haya sido fijado en su presentación. Tal rechazo sólo puede fundarse en el incumplimiento grave de las normas que establece el presente reglamento, o de aquellas que previamente hubiere dictado el propio Comité en uso de sus facultades. Se entenderá por incumplimiento grave, toda contravención expresa al tenor del reglamento y que a su vez cause perjuicio a su entorno, al Propietarios, a alguno o a todos los propietarios individuales. En su resolución de rechazo, el Comité deberá expresar pormenorizadamente en qué consiste el daño o perjuicio que el proyecto rechazado pudiere causar. Si dentro del plazo de veinte días improrrogable, de que dispone el Comité, éste no se pronunciare sobre el proyecto presentado, se entenderá aprobado el proyecto. Basta que la carta con la resolución rechazando el proyecto haya sido despachada desde la oficina de correos el día veinte del plazo. Los plazos establecidos son de días corridos que no se interrumpen durante los feriados, salvo que el vigésimo sea día Sábado, Domingo o feriado, caso en que el plazo vencerá el día siguiente hábil, de modo impostergable. c) El comité de Arquitectura estará facultado para resolver la aplicación de multas u ordenar, si es necesario, la demolición de las obras, en los siguientes casos: En caso de contravención de lo establecido en la letra anterior, es decir, que se haya ejecutado una obra que no

cuenta con la aprobación del Comité, o se haya ejecutado una que haya sido rechazada. En todo caso, para ordenar la demolición, siempre es necesario que ella sea la única forma técnica y económicamente viable de obtener el cumplimiento de las normas del presente estatuto y salvar el perjuicio al entorno o a terceros. En caso de contravención de las demás normas sobre arquitectura, construcción o mantención establecidas en el presente reglamento o aquellas dictadas por el propio Comité en uso de sus atribuciones. 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. Para la aplicación de las multas, el Comité deberá haber dictado con antelación un reglamento interno donde se establezcan los requisitos para que operen, los casos en que proceden, y los montos en que se impondrán. El Comité de Arquitectura comunicará al Administrador la resolución de aplicación de multas o demolición de obras para que ésta la ejecute, con arreglo a derecho y con cargo al propietario. El Comité estará además facultado para: Dictar normas complementarias que permitan una mejor y más eficiente ejecución, interpretación y aplicación de las normas del presente Reglamento, así como dictar normas sobre procedimientos para el cumplimiento de sus disposiciones; para establecer normas que regulen la ejecución de las obras de construcción, ejecutadas por los propietarios, estableciendo horarios de trabajo, de desplazamiento de personal, tránsito y peso máximo de camiones y maquinarias, cercos de construcciones, medidas de seguridad e higiene u otras; y, para Establecer una normativa sobre

la aplicación de multas y otras sanciones por la inobservancia de las normas sobre arquitectura y construcción. **C) De la Red de Energía Eléctrica:** El tendido eléctrico se hará por las calles del Loteo en forma subterránea a lo largo de los caminos de distribución y/o acceso a cada lote. El empalme individual de cada sitio o lote es de cargo de su propietario con la Compañía Eléctrica que contrate, y podrá ser monofásico o trifásico según lo desee. Su valor definitivo será determinado por la Compañía contratada por el usuario. **D) Del Servicio De Agua, Empalme Y Pozos:** El suministro de agua a los lotes, será otorgado por Molino Viejo SPA, por la Empresa que ésta determine o algún Comité de Agua Potable Rural, con el objetivo de mantener y explotar una red de distribución y abastecimiento de agua para el servicio de los propietarios. Para acceder a los servicios que prestará la Empresa de Aguas se requerirá ser dueño de un sitio o lote. Por consiguiente, sólo el dominio de un sitio o lote otorga el derecho a acceder a tales servicios en los términos establecidos en el presente Reglamento, en los estatutos y normativa interna de la Empresa, y en los documentos complementarios que se deberán suscribir al efecto. Molino Viejo SPA o la Empresa que ésta determine, podrá efectuar el tendido de una red de cañerías matrices por los frentes de los sitios o lotes, en todo el sector que conforma el Loteo. Su tendido se hará por la avenida o calles del Loteo, ubicada adecuadamente a lo largo de los caminos de distribución y/o acceso a cada sitio o lote. En todo caso, si fuese necesario, deberá construirse un estanque de almacenamiento para evitar las diferencias o faltas de presión del suministro. **E) De Las Instalaciones Domiciliarias:** El objeto del presente título es establecer normas generales por las cuales deberán regirse el diseño, la construcción y la puesta en

servicio de las instalaciones domiciliarias de agua y de alcantarillado o fosas en todo el Loteo. Por consiguiente, toda obra domiciliaria de agua o de fosas deberá ser proyectada y construida a costa del propietario, en conformidad con las disposiciones del presente Reglamento, y de acuerdo con el Decreto Supremo setenta, del Ministerio de Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de seis de marzo de mil novecientos ochenta y uno o los Reglamentos que lo reemplacen en el futuro. Los materiales, componentes, artefactos, equipos y sistemas utilizados en las instalaciones domiciliarias deberán cumplir con las normas chilenas oficiales vigentes al respecto y, a falta de ellos con las especificaciones técnicas que la Superintendencia de Servicios Sanitarios haya impartido al respecto. Antes de iniciar las instalaciones domiciliarias el propietario dará aviso de iniciación a la Empresa anexando copia del proyecto, que tendrá carácter informativo y deberá ajustarse a las normas técnicas contenidas en el Decreto Supremo Setenta, del Ministerio de Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de seis de Marzo de mil novecientos ochenta y uno, o a las normas que a futuro se dicten sobre estas mismas materias. La responsabilidad de los proyectos y construcciones de instalaciones domiciliarias corresponderá respectivamente al proyectista y contratista. **F) Instalación Domiciliaria de Agua:** Declarada en explotación la red privada, los propietarios de los sitios o lotes ubicados con frente a dicha red podrán conectar sus instalaciones domiciliarias a ésta, debiendo efectuarla a su costa y de acuerdo con las disposiciones reglamentarias citadas. La colocación de elementos tales como medidores, equipos hidroneumáticos y la ejecución de obras tales como estanques de agua potable, deberán ajustarse a las normas o

especificaciones técnicas de cada elemento tanto en la etapa de ejecución de obras civiles como en el montaje de los elementos electromecánicos, y adicionalmente, cumplir con las pruebas a las que fuese necesario someterlas en obras hasta lograr su funcionamiento óptimo. La conexión a la matriz de agua potable no podrá ser mayor a una pulgada de diámetro, de manera de procurar una presión óptima en todo el sistema de agua potable. **G)**

**Instalación Domiciliaria de Alcantarillado:** La construcción de una vivienda requerirá la ejecución simultánea del sistema de disposición o tratamiento de aguas servidas prescritos para cada caso en el Decreto Supremo Setenta, de Ministerio de Obras Públicas publicado en el Diario Oficial de seis de marzo de mil novecientos ochenta y uno, o de las normas que a futuro se dicten en esta materia. La disposición de las aguas servidas de las viviendas o construcciones propias de la explotación agrícola del sitio o lote se efectuará por alguno de los sistemas de alcantarillado particular prescrito en el decreto supremo antes mencionado, en tal forma que no constituya una molestia, incomodidad o un peligro para la salubridad pública. Para disponer de las aguas servidas caseras en algún cuerpo o curso de agua o para incorporarlas en el subsuelo, será necesario someterlas previamente a un tratamiento de depuración que permita obtener un afluente libre de materia orgánica putrescible, el que se efectuará por medio de fosas sépticas aparejadas a cámaras filtrantes o a cámaras de contacto simple, doble o múltiple acción, de acuerdo con las disposiciones del citado decreto supremo. No obstante lo anterior y en casos calificados por el Administrador, se podrá incorporar las aguas servidas caseras en el subsuelo sin previo tratamiento de depuración, siempre que la formación del terreno

natural no consista en piedra de cal o sustancias análogas y que el lugar de disposición final diste a lo menos cincuenta metros de cualquier manantial u otra fuente destinada o susceptible de destinarse al suministro de agua de bebida. Todo el sistema de canalizaciones necesarias para conectar los inmuebles con las fosas sépticas, cámaras filtrantes, cámaras de contacto o cámaras absorbentes o para conducir las aguas servidas caseras al lugar de disposición final, deberá cumplir en lo que se refiere a su instalación, calidad y pruebas con el referido Decreto Supremo Setenta. Para proceder a construir, alterar, modificar o reparar cualquier obra destinada a la disposición o tratamiento de aguas servidas contempladas en el presente Reglamento, será necesario el acuerdo previo del Administrador. Los sistemas de disposición o tratamiento de aguas servidas deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza, de forma tal que no constituyan molestia, incomodidad o peligro para la salubridad pública. Todo sistema de disposición o tratamiento de aguas servidas deberá ser abierto e inspeccionado en presencia del Administrador o de sus delegados, a lo menos una vez al año, a fin de verificar sus condiciones de trabajo. La conservación sanitaria de sistemas de disposición o tratamiento de aguas servidas corresponde al propietario del sitio o lote en que se encuentra ubicado y al Administrador la supervigilancia de los mismos. **TÍTULO NOVENO: Disposiciones Finales.- ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEGUNDO**: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura pública para solicitar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en los Registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces y Archivo judicial competentes.- **ARTÍCULO CUADRAGESIMO TERCERO**: Para todos los efectos de

este Reglamento, se fija como domicilio la ciudad de Puerto Montt y se proroga competencia ante sus Tribunales Ordinarios de Justicia.-

**ARTÍCULOS TRANSITORIOS.- Artículo Primero Transitorio:** Se

designa Administrador del Loteo a don **STEFAN GEORG BREIT ZIMMER**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad número ocho millones doscientos veintisiete mil doscientos quince guión uno domiciliado para estos efectos en calle Costanera Viento Sur, Parcela número nueve, Molino Viejo, comuna de Puerto Varas, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, quien tendrá la representación judicial del Loteo y gozará al efecto además de todas las prerrogativas de administración de bienes en cuanto fuere necesario para el buen cumplimiento de su encargo, conforme al presente Reglamento y la normativa vigente. El Administrador podrá ser removido y/o elegido por la Asamblea de Propietarios y/o a través de las Juntas de Vecinos, legalmente constituidas, con derecho a voto a razón de uno por cada lote y durará en su cargo en forma indefinida, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de propietarios que representen más de **dos tercios del total de los lotes** en que se haya subdividido La Hijuela singularizado en la cláusula primera de este Reglamento. Su remuneración, a falta de otro acuerdo, ascenderá a **cero coma dos Unidades de Fomento mas impuestos, por cada lote** que haya sido adquirido por terceros, distintos a Molino Viejo SPA y se rija u obligue por el presente Reglamento, debiéndose emitir la boleta de honorarios respectiva o factura, según corresponda, para las eventuales futuras delegaciones o nuevos administradores, que se cobrará junto con los gastos comunes. El Administrador podrá delegar en el todo o parte sus



funciones, en personas naturales o jurídicas, que fueren de su confianza. **-Artículo Segundo Transitorio:** Siendo actualmente La Sociedad la única dueña de los sitios o lotes individualizados en el Artículo Primero. Se establece que a partir de la firma del contrato de compraventa, los adquirentes o nuevos propietarios de los sitios o lotes deberán cancelar mensualmente al Administrador o Junta de Vigilancia por concepto de Gastos Comunes la suma de **dos Unidades de Fomento por lote**. Esto se mantendrá vigente hasta que la primera Asamblea de Propietarios decida mantenerlo o modificarlo según lo establecido en el Artículo Vigésimo Quinto. **Artículo Tercero Transitorio:** Se otorga poder especial, indefinido e irrevocable a los Abogados don PATRICIO ALEJANDRO ELÍAS SARQUIS y don Carlos Baraona Bray para que en forma independiente e indistinta pueda ejecutar los actos y suscribir las escrituras públicas y/o minutas que fueren necesarias para aclarar, rectificar, enmendar y/o complementar esta escritura y/o en relación a la individualización de los bienes raíces que se mencionan o citan, sus derechos, sus deslindes, indicación de fojas, números y año de las inscripciones, en relación con la individualización de los lotes susceptibles de dominio y/o de los bienes de uso común y/o cualquier otra mención formal o requisito que fuere necesario para inscribir adecuadamente el presente Reglamento y las Servidumbres que por éste se constituyen y para solicitar al Conservador de Bienes Raíces, Notaría y/o Archivo Judicial competente las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar.- **Artículo Cuarto Transitorio:** Se designa como integrantes del Comité de Arquitectura a: don Stefan Breit Zimmer, don Gerardo Wielandt Labbé y a doña María Lorena Koppmann Fuenzalida. El primero de los

recién nombrados será el presidente del Comité mientras no conste otro nombramiento. No habrá miembros suplentes. Este Comité podrá sesionar con un mínimo de dos miembros y en caso de empate el voto del Presidente será dirimente. En caso de renuncia de alguno de ellos, su reemplazo será elegido por acuerdo de los restantes integrantes. Esta Comité recién designado se mantendrá vigente hasta que una Asamblea de Propietarios que se legalmente se celebre elija un nuevo Comité, o reelija total o parcialmente a la que se designa por este instrumento.- **Artículo Quinto Transitorio:** Se otorga un plazo de noventa días a los propietarios o residentes para la regularización y el pleno cumplimiento de lo establecido en el presente Reglamento, contados desde la fecha de esta escritura; y, se autoriza desde ya para que el Administrador, al abogado don Patricio Alejandro Elías Sarquis y al contador auditor don Pablo Opitz Balbontín, pueda que uno cualquiera de éstos, en forma independiente e indistinta pueda solicitar, llenar y firmar el formulario cuatro mil cuatrocientos quince y/o cualquier otro que corresponda ante el Servicio de Impuestos Internos para obtener Rol Único Tributario, clave de internet y/o los timbrajes que correspondan, con prerrogativas especiales para ser notificados, percibir, transigir y delegar.” **TERCERO: GASTOS Y HONORARIOS.** Los gastos y honorarios correlativos al otorgamiento e inscripción de esta escritura son de cargo exclusivo de Molino Viejo SPA. **CUARTO: PODER AL PORTADOR.** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para solicitar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que en derecho procedan. **PERSONERÍA:** La personería de STEFAN GEORG BREIT ZIMMER y GERARDO WIELANDT LABBÉ, para representar a la Sociedad MOLINO VIEJO SPA consta en el

artículo Décimo de la escritura de constitución de sociedad de treinta de octubre de dos mil dieciocho, otorgada ante Bernardo Patricio Espinosa Bancalari, Notario Público de Puerto Varas, número de repertorio 3949/2018; la cual, no se inserta por ser conocida del compareciente y por haberse tenido a la vista por el Notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado don Patricio Elías Sarquis. En comprobante y previa lectura firma el compareciente. Se da copia. DOY FE.

STEFAN GEORG BREIT ZIMMER  
C.I.N°  
En representación de MOLINO VIEJO SPA  
R.U.T. N°

GERARDO WIELANDT LABBÉ  
C.I. N°  
En representación de MOLINO VIEJO SPA  
R.U.T. N°