Pucon Luis Enrique Espinoza Garrido

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de REGLAMENTO DE CONVIVENCIA DE PROPIETARIOS SUBDIVISIÓN LOTE CUATRO SECTOR QUILILCHE-SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA otorgado el 23 de Febrero de 2026 reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio Nro: 432 - 2026.-

Pucon, 24 de Febrero de 2026.-

123456845107
www.fojas.cl

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

Certificado Nro 123456845107.- Verifique validez en

http://fojas.cl/d.php?cod=not71leespg&ndoc=123456845107.- .-

CUR Nro: F430-123456845107.-

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

PRIMER BIMESTRE AÑO 2026.-

REPERTORIO Nº 432.-

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA DE PROPIETARIOS.-

"SUBDIVISIÓN LOTE CUATRO SECTOR QUILILCHE – SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA".-

PDV**********

****

****

En Pucón, comuna de Pucón, Región de la Araucanía, República de Chile, a veintitrés de febrero de dos mil veintiséis, ante mí, **LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO**, Abogado, Notario Público Titular de Pucón, con oficio en calle General Urrutia número doscientos ochenta y tres, oficina veintiséis. COMPARECEN: la Sociedad **"SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SpA."**, persona jurídica de derecho privado y de giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones quinientos sesenta y cinco mil trescientos setenta y uno guión uno, representada legalmente por don ALEJANDRO MIGUEL ROJAS CASANOVA, chileno, casado y separado totalmente de bienes, factor de comercio, cédula de identidad número siete millones dieciséis mil quinientos treinta y siete guion seis, con domicilio en calle Flor de Azucenas número sesenta y cinco, departamento número treinta y dos, comuna de Las Condes y de paso por esta. La persona natural mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula personal antes citada que exhibe, declarando pertenecerle y expone: **CLAUSULA PRIMERA**: Antecedentes previos: A) Que, la sociedad "SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA.", persona jurídica de derecho privado y de giro de su denominación es propietaria de un bien inmueble denominado como LOTE CUATRO, de una superficie de once hectáreas, resultante de la subdivisión de un predio de mayor extensión denominado Predio San Manuel de una superficie de ciento treinta y nueve hectáreas, ubicada en la localidad de Quililche, comuna de Pucón, provincia de Cautín, Novena Región según consta en el Plano de Subdivisión Sucesión Zacarías Astudillo Rubilar archivo número trescientos trece inscrito a Fojas dos mil quinientos noventa y cuatro Número un mil seiscientos sesenta y siete en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año dos mil dieciséis, Rol número ciento veintiocho guion cincuenta y cuatro comuna

Pag: 2/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: Estero Quililche; camino público Cunco-Curarrehue ORIENTE: en setenta y tres y setecientos dieciocho coma cinco con Lote Cinco.- SUR: camino público Cunco-Curarrehue y en ciento treinta y seis coma seis metros con Lote Diez; Poniente: Setecientos cincuenta y nueve coma tres metros y treinta metros ambos con Lote Tres. La propiedad Rola inscrita a fojas dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. **B)** Que, la propiedad fue objeto de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. **C)** Que dicha propiedad y subdivisión y Plano fue objeto de modificaciones por la habilitación de caminos, servicios de tránsito, servidumbres de agua, electricidad y fue archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón bajo el número doscientos cincuenta y cuatro e inscrito en el Registro de Hipotecas el nueve de octubre del año dos mil veinticuatro a fojas siete siete ocho número un mil quinientos cincuenta y cuatro. Entre los lotes indicados y actualmente en dominio de la suscribiente del presente Reglamento de Propietarios se encuentran: **C-UNO) LOTE CUATRO punto UNO**: De una superficie de CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE Con camino Publico de Cunco a Curarrehue; SUR: En cuarenta y cuatro coma cero ocho metros con lote cuatro punto cinco, de la misma subdivisión; ESTE: En ciento quince coma treinta y tres metros con lote cuatro punto cuatro de la misma subdivisión. OESTE: En ciento cuarenta y tres coma cuarenta y un metros con lote cuatro punto dos de la misma subdivisión. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG

ENRIQUE ESPINOZA SAMARIDO NOTARIO PUBLICO PUCON

Pag: 3/39

Certificado 123456845107 Verifique validez http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno ocho nueve comuna de Pucón **C-DOS) LOTE CUATRO punto DOS**: De una superficie de SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE Con camino Publico de Cunco a Curarrehue; SUR: En cuarenta y tres coma sesenta y cinco metros con lote cuatro punto cinco, de la misma subdivisión; ESTE: En ciento cuarenta y tres coma cuarenta y un metros con lote cuatro punto tres, de la misma subdivisión; . OESTE: En ciento sesenta y dos coma trece metros con Lote tres . La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve cero comuna de Pucón. **C-TRES) LOTE CUATRO punto TRES**: De una superficie de CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE Con camino Publico de Cunco a Curarrehue; SUR: En cuarenta y cuatro coma cero ocho metros con lote cuatro punto cinco, de la misma subdivisión; ESTE: En ciento quince coma treinta y tres metros con lote cuatro punto cuatro de la misma subdivisión. OESTE: En ciento cuarenta y tres coma cuarenta y un metros con lote cuatro punto dos de la misma subdivisión. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG numero mil cuatrocientos

Pag: 4/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve uno comuna de Pucón **C-CUATRO) LOTE CUATRO punto CUATRO**: De una superficie de CINCO MIL NOVECIENTOS TRES metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE Con camino Publico de Cunco a Curarrehue; SUR: En cincuenta y tres coma doce metros con lote cuatro punto cinco, de la misma subdivisión; ESTE: En ciento doce coma diecinueve metros con lote cinco; OESTE: En ciento quince coma treinta y tres metros con lote cuatro punto tres de la misma subdivisión. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve dos comuna de Pucón **C-CINCO) LOTE CUATRO punto CINCO**: De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento cuarenta coma ochenta y cinco metros con lote cuatro punto dos, lote cuatro punto tres y lote cuatro punto cuatro, de la misma subdivisión; SUR: En ciento cuarenta coma cuarenta y ocho metros con lote cuatro punto seis, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cuatro coma treinta y siete metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cuatro coma treinta y ocho metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG

Pag: 5/39

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve tres comuna de Pucón. **C-SEIS) LOTE CUATRO punto SEIS:** De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento cuarenta coma cuarenta y ocho metros con lote cuatro punto cinco, de la misma subdivisión; SUR: En ciento cuarenta coma once metros con lote cuatro punto siete, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cuatro coma cincuenta y seis metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cuatro coma cincuenta y siete metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve cuatro comuna de Pucón. **C-SIETE) LOTE CUATRO punto SIETE:** De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento cuarenta coma once metros con lote cuatro punto seis, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y nueve coma setenta y cuatro metros con lote cuatro punto ocho, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cuatro coma sesenta metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cuatro coma sesenta y dos metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El

Pag: 6/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

certificado del Sag numero mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve cinco comuna de Pucón. **C-OCHO) LOTE CUATRO punto OCHO:** De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y nueve coma setenta y cuatro metros con lote cuatro punto siete, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y nueve coma treinta y siete metros con lote cuatro punto nueve, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cuatro coma setenta y dos metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cuatro coma sesenta y tres metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve seis comuna de Pucón. **C-NUEVE) LOTE CUATRO punto NUEVE**: De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y nueve coma treinta y siete metros con lote cuatro punto ocho, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y nueve metros con lote cuatro punto diez, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cuatro coma ochenta y cuatro metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cuatro coma ochenta y seis metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El

Pag: 7/39

Certificado 123456845107 Verifique validez http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA N° 283 - OFICINA 26
2° PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve siete comuna de Pucón. **C-DIEZ) LOTE CUATRO punto DIEZ:** De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y nueve metros con lote cuatro punto nueve, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y ocho coma sesenta y tres metros con lote cuatro punto once, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cuatro coma noventa y seis metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cuatro coma noventa y siete metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del Sag numero mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve ocho comuna de Pucón. **C-ONCE) LOTE CUATRO punto ONCE**: De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y ocho coma sesenta y tres metros con lote cuatro punto diez, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y ocho coma veinticinco metros con lote cuatro punto doce, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cinco coma cero ocho metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cinco coma cero nueve metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El

Pag: 8/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno nueve nueve comuna de Pucón. **C-DOCE) LOTE CUATRO punto DOCE**: De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y ocho coma veinticinco metros con lote cuatro punto once, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y siete coma ochenta y ocho metros con lote cuatro punto trece, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cinco coma veinte metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cinco coma veintiún metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno dos cero cero comuna de Pucón. **C-TRECE) LOTE CUATRO punto TRECE**: De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y siete coma ochenta y ocho metros con lote cuatro punto doce, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y siete coma cincuenta metros con lote cuatro punto catorce, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cinco coma treinta y dos metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cinco coma treinta y tres metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador

Pag: 9/39

Certificado 123456845107 Verifique validez http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno dos cero uno comuna de Pucón. **C-CATORCE) LOTE CUATRO punto CATORCE**: De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y siete coma cincuenta metros con lote cuatro punto trece, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y siete coma doce metros con lote cuatro punto quince, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cinco coma cuarenta y cinco metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cinco coma cuarenta y seis metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG numero mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno dos cero dos comuna de Pucón. **C-QUINCE) LOTE CUATRO punto QUINCE**: De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y siete coma doce metros con lote cuatro punto catorce, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y seis coma setenta y cuatro metros con lote cuatro punto dieciséis, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cinco coma cincuenta y siete metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cinco coma cincuenta y nueve metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de

Pag: 10/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG numero mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno dos cero tres comuna de Pucón. **C-DIECISEIS) LOTE CUATRO punto DIECISEIS:** De una superficie de SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y seis coma setenta y cuatro metros con lote cuatro punto quince, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y seis coma treinta y siete metros con lote cuatro punto diecisiete, de la misma subdivisión; ESTE: Cuarenta y cinco coma sesenta y nueve metros con lote cinco; OESTE: En cuarenta y cinco coma setenta y un metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Que, el lote mencionado proviene de una subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabida. El plano de la subdivisión fue archivado bajo el numero veintiocho del año dos mil veintitrés en el registro de planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. El certificado del SAG número mil cuatrocientos sesenta y dos del año dos mil veintidós, se encuentra archivado bajo el número ciento ochenta y uno del año dos mil veintitrés en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno dos cero cuatro comuna de Pucón. **C-DIECISIETE) LOTE CUATRO punto DIECISIETE**: De una superficie de OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA metros cuadrados, ubicado en el sector de Quililche, comuna de Pucón, cuyos deslindes especiales son: NORTE: En ciento treinta y seis coma treinta y siete metros con lote cuatro punto dieciséis, de la misma subdivisión; SUR: En ciento treinta y seis coma sesenta metros con lote diez, de la misma subdivisión; ESTE: sesenta y cinco coma noventa y cinco metros con lote cinco; OESTE: En cincuenta y cinco coma sesenta y cinco metros con lote tres. La propiedad rola inscrita a folio dos mil ocho, número tres mil novecientos cincuenta y seis, del año dos mil dieciséis, en el registro de propiedad, del Conservador de Bienes Raíces de Pucón. Rol Cero cero uno dos ocho guión cero cero uno dos cero cinco comuna de Pucón. D) "SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SpA." Es además propietario de un

Pag: 11/39

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

bien inmueble denominado como lote **CINCO**, de una superficie de once hectáreas, ubicado en el sector de Quilinche, comuna de Pucón, provincia de Cautín, región de la Araucanía, cuyos deslindes especiales son: NORTE: Estero Quililche; camino publico Cunco- Curarrehue; ORIENTE: sesenta y dos metros y setecientos ochenta y cuatro coma nueve metros ambos con lote seis; SUR: camino Cunco – Curarrehue; ciento veintisiete coma siete metros con lote diez; PONIENTE: En setecientos dieciocho coma cinco metros y setenta y tres metros ambos con lote cuatro. La propiedad rola inscrita a fojas trescientos cincuenta, número seiscientos sesenta y tres del año dos mil veinte, en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces de Pucón. E) Todos los predios mencionados en los literales y numerados como C-Uno hasta el literal y numeral C – diecisiete, incluido estos y mencionados anteriormente, provienen de la subdivisión de un predio de mayor extensión, según consta en plano de subdivisión agregado en el registro de planos con el número veintiocho del año dos mil veintitrés, en el registro de planos de Conservador de Bienes Raíces de Pucón. A su vez el lote Cinco mencionado en el literal D , de esta cláusula también es de propiedad del suscribiente. Todos ellos pertenecen en dominio a "SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SpA.". Por escrcitura publica, se establecio que todos los lotes se concedieran mutuamente un servicio de servidumbre de tránsito en los términos del artículo ochocientos ochenta y uno del código Civil y la ley veintiún mil cuatrocientos cincuenta y ocho, a fin de que todos los lotes de la subdivisión mencionada tengan salida al camino público, restringiéndose en caso de los lotes mencionados en los literales y numerados como C-Dos hasta el literal y numeral C diecisiete para que dicho derecho de servicio de servidumbre de tránsito sea única y exclusivamente limitado en beneficio los propietarios y sus familiares directos, para el acceso al camino público estableciéndose una prohibición absoluta de facilitar , ceder , autorizar tránsito a terceros de cualquier tipo de naturaleza (vehículos, personas, maquinarias u otro), todo aquello para efectos de conservación, cuidado, protección del patrimonio de naturaleza, fauna y ancestral del sector e inhibir la densidad habitacional, salvo permiso notarial o por escritura pública subscrita por el representante legal de la sociedad Santa Maria de la Esperanza Spa y/o sus accionistas fundadores señores Alfredo Pastor Fernández Goycoolea o Alejandro Miguel Rojas Casanova o sus sucesores o mandatarios legales; y/o por aprobación con

Pag: 12/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

constancia notarial del setenta y cinco por ciento de los derechos de los propietarios y/o del setenta y cinco por ciento de la Asamblea de propietarios de la Sub división objeto del presente Reglamento de Propiedad. Dicha restricción de tránsito, se refiere a destino hacia cualquiera de las propiedades colindantes o cercanas tales como la subdivisión original del predio inicial de mayor extensión, según consta en plano de subdivisión agregado en el registro de planos con el número veintiocho del año dos mil veintitrés, en el registro de planos de Conservador de Bienes Raíces de Pucón. denominado Predio San Manuel de una superficie de ciento treinta y nueve hectáreas, ubicada en la localidad de Quililche, comuna de Pucón, provincia de Cautín, Novena Región según consta en el Plano de Subdivisión Sucesión Zacarías Astudillo Rubilar archivo número trescientos trece inscrito a Fojas dos mil quinientos noventa y cuatro Número un mil seiscientos sesenta y siete en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año dos mil dieciséis, Rol número ciento veintiocho guion cincuenta y cuatro comuna de Pucón y/o las propiedades de los predios Rol 128-15 Quililche ex Juvenal Astudillo Rubilar y/o el predio Rol 161-30 toda vez que el objetivo es proteger con acceso restringido la Laguna Isolda y la Reserva Forestal Villarrica. Lo anterior se ratifica a traves del presente documento. **CLAUSULA SEGUNDA**: De acuerdo a lo expuesto, la sociedad es la única y actual propietaria de las parcelas mencionadas anteriormente y resultantes de la subdivisión señalada.- **CLAUSULA TERCERA**: Antecedentes Servicios de Tránsito, acueducto y eléctricas, red de aguas existentes: Que, de los predios mencionados, actualmente los lotes LOTE CUATRO punto UNO; LOTE CUATRO punto DOS; LOTE CUATRO punto TRES; LOTE CUATRO punto CUATRO; LOTE CUATRO punto CINCO; LOTE CUATRO punto SEIS; LOTE CUATRO punto SIETE; LOTE CUATRO punto OCHO; LOTE CUATRO punto NUEVE; LOTE CUATRO punto DIEZ; LOTE CUATRO punto ONCE; LOTE CUATRO punto DOCE; LOTE CUATRO punto TRECE; LOTE CUATRO punto CATORCE; LOTE CUATRO punto QUINCE; LOTE CUATRO punto DIECISEIS; LOTE CUATRO punto DIECISIETE; y lote CINCO según plano, se encuentran gravados con un servicio de transito, en distintas superficies, cabidas, deslindes, en favor de todos los predios de la subdivisión mencionada, a fin único y exclusivo de tener salida cada predio hacia y desde el camino público Cunco-Curarrehue según plano efectuado

Pag: 13/39

Certificado 123456845107 Verifique validez http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

luego de la habilitación de caminos, servicios de tránsito, servidumbres de agua, electricidad y que fue archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Pucón bajo el número doscientos cincuenta y cuatro e inscrito en el Registro de Hipotecas el nueve de octubre del año dos mil veinticuatro a fojas siete siete ocho número un mil quinientos cincuenta y cuatro. Que, en virtud del artículo ochocientos cincuenta del Código Civil esta servidumbre será gratuita. Los lotes mencionados y una vez vendidos se constituyen como predios Sirvientes y dominantes, en virtud de la servidumbre reciproca; éstas serán irrestrictas, perpetuas, y gratuitas según el artículo ochocientos cincuenta del código civil a medida que se vayan enajenando los lotes de la subdivisión. Toda interpretación del ejercicio de dichas servidumbres en cuanto a su cabida, deslindes, ubicación etc., deberá de estarse al plano de subdivisión archivado en el Conservador de bienes raíces de Pucón identificado en el párrafo anterior de la presente clausula. Además, actualmente existe un anteproyecto en fase inicial de dotar a cada parcela y lote de soluciones individuales solares para la energía básica eléctrica de tecnologías, orígenes similares, no obstante que el costo, riesgo y responsabilidad es y será de cada propietario, salvo otros acuerdos con debidos quórums de asistencia y votación de la Asamblea de propietarios y o su Administración. A la fecha todas las propiedades rurales colindantes incluido el sector de la localidad de Rio Blanco no poseen conexión directa al sistema central regional y nacional, pues no existen redes eléctricas de alimentación y conexión. El lugar por el cual el sistema subterráneo de eventual conexión eléctrica solar central, esta señalado en el plano de servicios de tránsito, a objeto de posibilitar futuros acuerdos y dejar una eventual red eléctrica subterránea habilitada cuya finalidad es dejar establecido entre los propietarios a su costo: que el loteo tendrá redes subterráneas; que existe una servidumbre para dichos efectos con el propósito de restringir instalaciones de postes, cableados que contaminen la visibilidad hacia las cordilleras y el glaciar Sollipulli y su entorno natural. Los propietarios de los lotes mencionados, provenientes de la subdivisión, deberán de respetar las servidumbres eléctricas por donde pasará el tendido eléctrico subterráneo, haciéndose responsable civil o penalmente de la destrucción, culpable o dolosa de los mismos ya sea por el actuar directo del propietario, dependientes, trabajadores, familiares del propietario del bien inmueble, parcela o lote. Todos los predios se comprometen a respetar la servidumbre

Pag: 14/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

eléctrica y las restricciones, acuerdos aquí establecidos. Por último, existe además una red de agua rústica superficial provisoria que favorece por gravedad al bien inmueble denominado como LOTE CUATRO, de una superficie de once hectáreas origen, objeto de la subdivisión en diecisiete lotes de diversa superficie y cabidas según lo establecido en la cláusula primera literal C del presente instrumento, la que capta aguas naturales pura no inscritas en los registros públicos de la Dirección de Aguas de la Araucanía de vertientes cordilleranas por gravedad, de plena usanza por los moradores ancestrales de dicha zona, por tratarse de agua exclusivamente para el consumo humano, desde el Lote colindante número Diez la subdivisión original, de propiedad de uno de los accionistas indirectos mayoritarios de la subscriptora del presente Reglamento de Propiedad, cuya ubicación consta en plano de subdivisión agregado en el registro de planos con el número veintiocho del año dos mil veintitrés, en el registro de planos de Conservador de Bienes Raíces de Pucón, denominado Predio San Manuel de una superficie de ciento treinta y nueve hectáreas, ubicada en la localidad de Quililche, comuna de Pucón, provincia de Cautín, Novena Región según consta en el Plano de Subdivisión Sucesión Zacarías Astudillo Rubilar archivo número trescientos trece inscrito a Fojas dos mil quinientos noventa y cuatro Número un mil seiscientos sesenta y siete en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año dos mil dieciséis, Rol número ciento veintiocho guion cincuenta y cuatro comuna de Pucón. Dicha captación y distribución de agua de vertientes cordilleranas a la fecha está habilitada superficial y rústicamente como se definió anteriormente, a la usanza de los antiguos pobladores y residentes, hasta el Lote Cuatro punto Quince y Cuatro punto Dieciseis de la presente subdivisión y potencialmente beneficiará a todos los predios de la subdivisión, cuyos redes de deslindes, cabidas , locaciones se encuentran descritas en el plano de constitución de tránsito y servidumbres referidos anteriormente en el presente instrumento. Todos los propietarios se comprometen a respetar la red de agua mencionada en el plano antes individualizado y referido, obligándose a concurrir a firmar todo acuerdo, escritura pública, Acta de Asamblea u otro, si fuese técnicamente por factibilidad necesario modificar el trazado de las servidumbres establecidas para acueducto , en su misma proporción , longitud – ancho, incluyendo la posibilidad de ampliarla para efectos de almacenamiento y distribución de aguas en estanques subterráneos y/o

Pag: 15/39

NOTARIO PUBLICO

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

soluciones más avanzada, tecnificadas y sofisticadas de potenciales redes de alcantarillado, tratamiento de aguas servidas. Los adquirientes de los lotes, parcelas aquí individualizadas se obligan a aceptar la prohibición de desviar, modificar cursos, caudales de aguas de vertientes, subterráneos u otras de uso y goce común y o almacenar dichas aguas en tranques, piscinas artificiales que afectan el beneficio y uso de ese recurso para el bien y distribución colectiva. Cualquier modificación a esta regulación requerirá la aprobación y firma por instrumento notarial o por Asamblea de propietarios, de al menos dos tercios de los derechos de los propietarios. Por este acto y reglamento y como se señalara mas adelante, todos los propietarios se comprometen a respetar la red de agua mencionada y que en el plano se individualiza, constituyéndose la servidumbre de acueducto individualizada como área de protección. Los propietarios de los lotes mencionados, provenientes de la subdivisión, deberán de respetar asimismo las servidumbres eléctricas por donde pasara el tendido eléctrico subterráneo, solar o de otra naturaleza y/o tecnología , haciéndose responsable civil o penalmente de la destrucción, culpable o dolosa de los mismos ya sea por el actuar directo del propietario, dependientes, trabajadores, familiares del propietario del bien inmueble y lote antes individualizado. Los propietarios declaran conocer y acceder que las áreas de protección para las servidumbres eléctricas y o de acueductos de los planos antes referido, podrán ser modificadas en cuanto a su ubicación, trazados dependiendo de la localización y abastecimiento continuo las fuentes de agua y generación eléctrica que podrán variar por las circunstancias de la topografía de alta montaña, difícil acceso, asimismo declaran que se obligan en buena fe a facilitar todo tipo de acuerdos que permitan modificar y ampliar los espacios comunes para la distribución y almacenamiento de aguas, energía, que prioritariamente deberá efectuarse en forma subterránea salvo que la factibilidad técnica lo impida y sin perjuicio de lo que se señalara mas adelante. **CLAUSULA CUARTA**: Con el objeto de establecer los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios y para regular los demás asuntos que establece la ley ,tales como, identificar las unidades que integran el loteo y los bienes de dominio común, determinar la proporción en que cada uno de los adquirientes debe concurrir al pago de los gastos y expensas comunes, como también, para regular las relaciones entre los distintos propietarios, arrendatarios y usuarios y, en general, para proveer al buen régimen interno.

Pag: 16/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

Por el presente instrumento **"SANTA MARÍA DE LA ESPERANZA SPA "** viene en establecer el Reglamento de propietarios o de convivencia, que regirá el conjunto de las relaciones entre los futuros y actuales propietarios, arrendatarios, usufructuarios, habitantes, usuarios, tenedores u ocupantes a cualquier título de las parcelas o lotes de la subdivisión del predio ya individualizado en la cláusula primera, y en general, para proveer el buen régimen interno de este, bajo los términos que se indican: **ESTATUTOS DE PROPIETARIOS. DECLARACIÓN ESENCIAL- MANIFIESTO: EL ESPÍRITU DE QUILILCHE:** Habitar en armonía con el legado de la Araucanía. El presente Reglamento no nace de la restricción, sino del profundo respeto por el territorio que hoy nos acoge. Las parcelas de Quililche no son solo terrenos; son parte de un ecosistema vital que respira junto a la Reserva Nacional Villarrica y se nutre de la pureza de la Laguna Isolda, Lagunas Cochor, Nevados del Sollipulli, Aguas termales y mucho mas. Al integrarse a esta comunidad, cada propietario acepta el compromiso de ser un custodio del paisaje. Nuestra visión se fundamenta en tres pilares esenciales: 1.- Silencio y Oscuridad: Valoramos el silencio como un lujo ancestral y el cielo estrellado como nuestro patrimonio nocturno. Por ello, apostamos por energías limpias y una convivencia que no interrumpa el ritmo del bosque. 2.- Arquitectura del Refugio: Creemos en construcciones que piden permiso al entorno. Promovemos refugios rústicos, de materiales nobles y escala humana, que se esconden entre los árboles en lugar de imponerse sobre ellos. 3.- Seguridad y Fuego Cero: Entendemos que el fuego es un riesgo para la vida que protegemos. Nuestra cultura es la de la prevención, cuidando cada rama y cada brote como parte de un hogar común que no termina en los límites de nuestra parcela. Este reglamento es nuestra hoja de ruta para asegurar que, en las próximas décadas, Quililche siga siendo el refugio virgen, místico y puro que hoy nos cautiva. Bienvenido a una forma de habitar donde la naturaleza no es el escenario, sino nuestra propia casa. **TITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES. ARTICULO PRIMERO**: El presente Reglamento o estatuto de propietarios regirá los derechos y obligaciones recíprocos y, en general las relaciones de régimen interno de los propietarios de las parcelas de la subdivisión del predio denominado LOTE CUATRO, así como los derechos y obligaciones de cada uno por efecto de la comunidad que exista o pueda existir sobre los bienes comunes contemplados en la misma subdivisión y los que

Pag: 17/39

Certificado 123456845107 Verifique validez http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

señale este reglamento o estatuto. El reglamento tendrá fuerza obligatoria para el compareciente en la representación que enviste y para toda persona natural o jurídica que adquiera a cualquier título uno o más de las parcelas de la subdivisión mencionada o una cuota de derechos en ella o ellas, como también para sus sucesores en el dominio de los inmuebles, para quienes el propietario de alguna de ellas conceda su uso y goce, o que a cualquier título los ocupen incluyendo a sus familiares, dependientes, habitantes, concurrentes o terceros que por cualquier causa o motivo ingresen a ellos con o sin autorización. Los futuros compradores, en caso de venta futuras de las parcelas a terceras personas, deberan de informar a sus compradores de la existencia del presente reglamento de convivencia, haciendose responsables civilmente de dicha obligación. En caso de no informar adecuadamente, se haran responsables de los incumplimientos de su parte compradora. Los propietarios y tenedores, a cualquier título, de las parcelas del Proyecto de Parcelación, estarán sujetos a las obligaciones, normas, limitaciones, prohibiciones y servidumbres que se establecen en el presente reglamento. En el caso de los predios cuya cabida sea superior a una hectareas o en general cualquier predio de la actual subdivision que sea subdividido legalmente en el futuro, se sujetará tambien al presente reglamento y sus modificaciones. propietarios de las parcelas ya vendidas y enajenadas a la fecha, podrán regirse bajo este reglamento de propietarios y sus normas, siempre y cuando suscriban una ratificación del mismo a través de instrumento publico o se hagan participes de cualquier forma de las organizaciones que se mencionarán. En el silencio del presente reglamento se aplicarán supletoriamente las disposiciones contenidas en el código civil, código de procedimiento civil y demás normas pertinentes referente a la comunidades, sin perjuicio de las normas sobre creación de organizaciones comunitarias, estos es, ley 19.418 y sus estatutos, salvo que por acuerdo los propietaris determinen una forma distinta de organización.- **ARTICULO SEGUNDO**: Cada propietario será dueño de su parcela y tendrá derecho a las áreas comunes como servidumbres y de uso necesario para el uso y goce de sus propiedades, como Áreas Verdes, Áreas de circulación, areas de senderos de acuerdo a los planos de subdivisión. Asi mismo se establece que estos derechos podran ser ampliados por la decision del setenta y cinco de los propetarios, bajo escritura notarial. **ARTICULO TERCERO**: Espacios comunes y servidumbres: A) Área de Circulación o

Pag: 18/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

servidumbres: El área de circulación y/o servidumbres ya mencionadas anteriormente, corresponde a la superficie de terreno, señalada en la clausula tercera de este documento. Esta Área será destinada entre otros objetivos, para la circulación de vehiculos, peatones, apostación e instalaciones de Acueductos de Aguas lluvias y de instalación y paso de la red de agua, tendido eléctrico subterraneo, en beneficio de todas y cada una de las parcelas resultantes de la subdivisión antes individualizadas, dicha instalaciones se realizaran en los caminos comunes; B) Todos los predios tendrá acceso al área de Circulación. La mantención de dichas áreas corresponderá a todos los predios mencionados y beneficiados, siendo de su exclusiva responsabilidad su mantención. **ARTICULO CUARTO- CAMBIO DE DESTINO:** Todas las unidades del loteo deberán destinarse a la construcción de viviendas y/o refugios unifamiliares, con fines habitacionales sin que pueda ser destinado a ningún otro destino, ni comercial, ni industrial, ni de ningún otro tipo aún cuando el instrumento de planificación pública municipal u otro lo permita. Para cambiar el destino de un lote o parcela, se requerirá el voto conforme del setenta y cinco por ciento de los derechos de los propietarios del loteo. La presente limitación no será aplicable para los lotes Cuatro punto Uno; Cuatro punto dos, cuatro punto tres, cuatro punto cuatro, lote Cuatro punto Quince y Cuatro punto Dieciséis de la presente subdivisión; los cuales podrán destinarse a los destinos que en derecho y usanza sean permitidos, sin necesidad de requerir autorización alguna de la comunidad de propietarios, estando autorizados desde ya para efectuar , tramitar el cambio de uso del suelo, en cualquier tiempo, sin necesidad de autorización de los demás copropietarios a fin de destinarlo a áreas de apoyo y servicios, de todo tipo de comercio, hoteles, refugios, cabañas, hosterías, moteles, centros de información turística, científica, ancestral de pueblos originarios, museos u otros similares. Igualmente, los propietarios dueños del lote Cuatro punto Uno, cuatro punto dos, cuatro punto tres, cuatro punto cuatro, lote Cuatro punto Quince y Cuatro punto Dieciséis están autorizados desde ya, para que, en cualquier tiempo, puedan solicitar la subdivisión de la parcela o lote aquí referido. **ARTICULO QUINTO**: Mantención de las servidumbres.- La mantención de las servidumbres corresponderá a prorrata entre todos los propietarios de las parcelas agricolas obligadas por este reglamento. El administrador tendrá facultades suficientes para contratar y pagar todos los trabajos que

Pag: 19/39

Certificado 123456845107 Verifique validez http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

correspondan a dicha mantención, los que serán cobrados en cuotas iguales a los propietarios de las mencionadas parcelas que a la fecha suman diecisiete lotes. El administrador designado o el organismo administrador y el que en el futuro se designe, deberá mantener de la misma forma antes indicada los caminos y otros bienes comunes de las parcelaciones. Será de cargo de cada propietario la mantención, cuidado y reparación de su parcela tanto en la parte que mira al interior como al exterior. **ARTICULO SEXTO**. Cada propietario usará y gozará de los bienes de que es titular con libertad e independencia, habida consideración del respeto al derecho que asiste a los miembros de la comunidad. En el interior de su parcela podrá efectuar las modificaciones y alteraciones que la legislación permite y que este estatuto de propietarios no prohíbe. En cuanto a los cierros entre cada lote y entre estos y los caminos comunitarios interiores, deberá cumplirse con las normas especiales que se detallan más adelante en este reglamento. **ARTICULO SEPTIMO**. Todo propietario tiene derecho al uso y goce de los elementos y servicios de propiedad y/o uso común, empleándolos en forma prudencial, de acuerdo con su destino ordinario y en forma que no perjudique los intereses de la comunidad, ni impida, perturbe u obstaculice el derecho de los demás. La misma disposición regirá para las áreas de servidumbre antes indicadas. Además de manera expresa se limita en este acto el destino de los caminos y servidumbres de tránsito; al de vías de circulación para los vehículos de los copropietarios, no pudiendo hacerse uso de ellas como un parque de estacionamientos. Cada propietario usará de su parcela en forma tranquila y ordenada. Queda prohibido ejecutar cualquier acto que perturbe, amenace o amague el derecho de los demás propietarios a desarrollar sus actividades en su respectiva parcela, o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad de los inmuebles. No podrán destinarse a actividades contrarias a la moral o a las buenas costumbres; También se prohíbe la guarda o almacenamiento de sustancias o materiales nocivos o peligrosos para la salud, o que pongan en peligro la seguridad de los bienes e instalaciones, especialmente elementos inflamables, infecciosos, o que causen corrosión o deterioro, malos olores, contaminen o dañen el medio ambiente. Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades que conforman el loteo, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio derechos de los demás copropietarios. Los lotes o parcelas y bienes comunes se usarán en

Pag: 20/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el presente Reglamento de Copropiedad, y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. En consecuencia, no se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios, o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del Condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades, materias que puedan dañar las otras unidades de la parcelacion o bienes comunes. Por tanto, los usuarios, ocupantes, propietarios y arrendatarios del loteo, deberán hacer uso de sus unidades, y bienes comunes, en forma ordenada y tranquila y se abstendrán de conductas reñidas con la moral, las buenas costumbres y el orden público. El loteo objeto de este reglamento ,es un recinto privado destinado a la construcción de viviendas unifamiliares de baja densidad, con fines habitacionales y recreacionales, sin que pueda ser destinado a ningún uso diferente, con la única excepción de los lotes cuatro punto uno; cuatro punto dos, cuatro punto tres, cuatro punto cuatro, cuatro punto quince y cuatro punto dieciséis que no estará afecto a las prohibiciones antes señaladas, por tanto queda terminantemente prohibido destinar los sitios, en todo o en parte, a otros usos que no sean los del destino habitacional o recreacional. Está prohibido la instalación de fábricas, industrias, bodegas, locales comerciales, hoteles moteles, casas de hospedaje, talleres, fábricas, jardines infantiles, clínicas, sanatorios, cantinas, clubes, estacionamientos comerciales o centros de diversión, la implementación de cesión bajo cualquier sistema de tiempo compartido, oficinas, etcétera y demás instalaciones de cualquiera especie cuyo destino no sea el habitacional con ánimo de uso permanente y continuo en el tiempo de su propietario. Se encuentra expresamente prohibido destinar, arrendar, o ceder a cualquier título el uso de las unidades a personas de mala conducta, a actividades que atenten contra la moral y las buenas costumbres o que impliquen realizar actos que provoquen ruidos o griterios a ninguna hora y especialmente en horas que ordinariamente se destinan al descanso. Está prohibido la circulación de vehículos de carga que superen cinco mil kilos por eje. La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada cada vez con multa de una a dos unidades tributarias mensuales, pudiendo elevarse al doble su monto, en caso de reincidencia, que se aplicará al copropietario infractor o responsable por la visita o personal que ingresa al loteo.

Pag: 21/39

NOTARIO PUBLICO LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO PUCON

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

ARTICULO OCTAVO. Queda asimismo prohibido: A) Mantener en la propiedad animales que contaminen el ambiente o sean peligrosos para los vecinos, excepto animales domésticos o de ornato. No obstante lo anterior, cada propietario podrá autorizar la circulacion de animales de pastoreo, como vacunos, ovejas y caballos de la zona o vecinos o colonos residentes. B) Instalar o mantener motores, máquinas o equipos que produzcan ruidos o sonidos molestos o excesivos. C) Guardar, en forma habitual camiones, buses, tractores, maquinarias de construcción o de movimiento de tierras que alteren el carácter de exclusivamente agrícola residencial de cada lote. D) Dejar escurrir aguas provenientes de actividades de aseo o limpieza o de regadío de plantas, arbustos, etc. Y que afecten a sus vecinos E).- Instalar dispositivos para evacuación de aguas o basuras que afecten a terceros y el medioambiente, flora y faunas; asimismo, mantener basuras, escombros u otros que dañen el ecosistema, el ornato, aseo y paisajismo del loteo F) Lanzar al exterior cualquier objeto, basura o desperdicio nocivo para la salud y que no cumpla con las normas de salubridad G).- Cerrar las puertas de acceso o cerrar en cualquier forma todo o parte de los bienes comunes y realizar cualquier acto destinado a impedir o que derechamente impida el acceso a cualquiera de las parcelas a través de los bienes comunes. H).- Atentar en contra de los bienes comunes, especialmente cuando se refiere a los caminos, redes de agua, electricidad, sus instalaciones, interruptores, cableado, cañerías, llaves, válvulas, luces causando su desperfecto deterioro o inutilización. I).- La instalación de cualquier clase de quioscos y/o sistemas de comercio callejeros, y la colocación de avisos camineros o de otro tipo en cualquier sector de la parcelación. J) Quemar basuras, desechos o sobras, debiendo tales desperdicios retirarse en forma oportuna del loteo, cuyo almacenamiento provisorio deberá efectuarse en recipientes salubres, no contaminantes de buena usanza y costumbres, pudiendo la administración del loteo determinar normas complementarias también de carácter obligatorio para los copropietarios. K) Estacionar autos, motos, bicicletas, trailers o cualquier otro vehículo en los terrenos y sectores de uso común o en las vías de circulación, autorizándose desde ya al administrador para proceder a su inmediato retiro, por cuenta y riesgo del infractor. L). - En general, realizar cualquier acción u omisión que altere el correcto funcionamiento de la parcelación, las viviendas que lo compongan, los bienes comunes y demás

Pag: 22/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

dependencias con que cuente. Los perjuicios causados por la infracción de las normas señaladas deberán ser indemnizados a beneficio de la administración de la comunidad de parcelas. **ARTICULO NOVENO**. Cada propietario velará por la limpieza y aseo interior y del frente, costados laterales de su Parcela y deberá mantener e incrementar la arborización y arbustos existente en su unidad, con especies nativas, preocupándose del riego y preservación de las especies existentes y el cumplimiento de las normas de raleo. Se deberá de respetar los humedales, vertientes existentes y el curso natural de toda fuente de agua. Queda estrictamente prohibido introducir cualquier tipo plantaciones de especies de pino y o eucaliptus. **ARTICULO DECIMO: DE LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS Y PROHIBICIÓN DE USO DEL FUEGO.** Con el objetivo de resguardar la seguridad de la comunidad, la integridad de las parcelas y la conservación de los ecosistemas locales, se establecen las siguientes restricciones: 1.-Prohibición Temporal Estricta: Se prohíbe terminantemente el uso de fuego en áreas exteriores de las parcelas, incluyendo quemas de residuos vegetales, basura, rastrojos o cualquier material combustible, en el periodo comprendido entre el 1 de septiembre y el 31 de mayo de cada año. 2.- Cumplimiento Normativo: Sin perjuicio del periodo anterior, los propietarios deberán respetar estrictamente los calendarios de quemas y prohibiciones dictados por la Corporación Nacional Forestal (CONAF) o la autoridad competente. El uso indebido del fuego en zonas rurales constituye un delito que puede ser sancionado con penas de cárcel y multas que van desde las 50 hasta las 150 UTM si se provoca un incendio por negligencia. 3.- Fuentes de Calor en Áreas Protegidas: Queda prohibido encender fuego o utilizar fuentes de calor en lugares no autorizados explícitamente por el reglamento o la administración. En caso de colindancia con áreas silvestres protegidas, las sanciones legales se incrementan significativamente. 4.- Mantención de Fajas Cortacombustible: Es responsabilidad de cada propietario mantener su predio libre de residuos que faciliten la propagación del fuego. Se recomienda el manejo del estrato herbáceo y la poda de árboles para cortar la continuidad de las copas arbóreas. 5.- Sanciones Internas: El incumplimiento de esta cláusula facultará a la Administración para aplicar las multas estipuladas en este Reglamento, independientemente de las denuncias que correspondan ante Carabineros de Chile (133) o CONAF (130). 6.- Consideraciones Adicionales Gestión de

Pag: 23/39

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

Residuos: Dado que las quemas se consideran una práctica obsoleta y peligrosa, se recomienda incentivar métodos alternativos como el compostaje o la incorporación de rastrojos a la tierra. Zonas de Interfaz: La Araucanía es considerada una "zona de interfaz" (donde convergen viviendas y vegetación), lo que eleva el riesgo. Las medidas de prevención individual son esenciales, ya que los cortafuegos institucionales suelen ser insuficientes si no hay prevención privada. Marco Legal: La nueva Ley de Copropiedad N° 21.442 también refuerza los ámbitos de protección contra incendios, por lo que es vital que los propietarios del loteo aquí establecido asuman esta disposición y nuevo marco de ley. Escala de Multas Incumplimiento de la Prohibición de Uso de Fuego (Periodo Septiembre - Mayo): 1 .- Falta Grave (Primera infracción): A)Monto: 2 a 5 UTM. B) Descripción: Encendido de fuego en exteriores (fogatas, quemas de residuos, uso de asadores en zonas no habilitadas) sin que se genere propagación o daño material. Falta Gravísima (Segunda infracción o negligencia manifiesta): A) Monto: 6 a 10 UTM. B) Descripción: Reincidencia en el uso de fuego o realización de quemas en días de alerta roja decretada por la Dirección Meteorológica de Chile o SENAPRED. 3.-Infracción Crítica (Con daño o riesgo inminente): A) Monto: 11 a 20 UTM (sin perjuicio de las acciones legales externas). B) Descripción: Uso de fuego que resulte en un amago de incendio que requiera intervención de terceros (Administración, vecinos o Bomberos) para su control. C) Procedimiento Ejecución : La multa será aplicada por el Comité de Administración o el Administrador previo aviso al infractor, y puede ser cargada directamente en el recibo de Gastos Comunes para asegurar su cobro. Con el propósito de elevar significativamente el estándar de seguridad de loteo , el presente Reglamento sugiere una vez construida los refugios o viviendas unifamiliares, que cada lote deberá contar con herramientas de primera respuesta como extintores de seis kilogramos o motobombas. Solo se podrá encender fuegos en lugares habilitados y abtos para tales efectos, como quinchos, cocinas, altares, zonas de meditacion con la infraestructura adecuada para tales efectos y con los instrumentos de sèguridad que sean pertinentes, alejado de pastizales, matorrales, arboles, con especial cuidado de una vez finalizada la actividad familiar o social de apagar el fuego con agua atendiendo el riego de los vientos cordilleranos a fin de evitar focos de incendios. **ARTICULO DECIMO PRIMERO:** Los propietarios deberán mantener en buen estado de conservación su parcela y edificaciones, permitir la

Pag: 24/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

realización de los trabajos necesarios para el mantenimiento de los servicios y elementos de uso común, evitar todo daño a dichos elementos, debiendo indemnizar a la comunidad los perjuicios causados por sí o por personas de su dependencia o a quienes hubiere cedido el uso y goce de su propiedad a cualquier título. **ARTICULO DECIMO SEGUNDO**. Las restricciones o prohibiciones que el presente estatuto considera en relación con los propietarios, se hacen extensivos a los arrendatarios, subarrendatarios y quienes a cualquier título usen o gocen del lote. Infracciones por parte del arrendatario u ocupante de la unidad o lote: la infracción por parte del arrendatario u ocupante a cualquiera de las obligaciones contenidas en el presente Reglamento de Propiedad será causal suficiente de terminación del arrendamiento, uso o goce de la unidad, sin perjuicio de las sanciones establecidas en la legislación vigente. El administrador y en su ausencia cualquier otro propietario del loteo debidamente acreditado teniendo en su poder via digital pruebas con fotografías , videos u otros elementos de las infracciones al Reglamento de Propiedad, podrá demandar la terminación inmediata del arrendamiento y o uso y goce del lote, a nombre y en representación del dueño de la respectiva unidad para cuyo efecto se entenderá revestido de mandato especial, con todas las facultades establecidas en el artículo séptimo del Código de procedimiento Civil, las cuales se dan por expresamente reproducidas, con la excepción de no poder contestar demandas que se deduzcan en contra del propietario de la unidad. El administrador o en su ausencia cualquier otro propietario del loteo podrá solicitar apoyo de la fuerza pública, Carabineros de Chile u otra autoridad para el cumplimiento de esta sanción y norma comunitaria. Los propietarios declaran aceptar y reconocer esta disposición del Reglamento de Propiedad y se entenderá que estas disposiciones del reglamento se incorporaran en los contratos de arrendamientos , prestamos u otros instrumentos públicos o privados , respectivos de cada unidad o lote. **ARTICULO DECIMO TERCERO: DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y ESTILO ARQUITECTÓNICO:** El espíritu de este loteo es la coexistencia armónica con la Reserva Nacional Villarrica. Por ello, las construcciones deben ser concebidas como refugios de montaña, respetando los siguientes estándares:1.- Escala Humana y Altura: Las edificaciones no podrán superar los 7 metros de altura (máximo 2 pisos o un piso más altillo), asegurando que ninguna estructura sobrepase la copa de los

Pag: 25/39

NOTARIO PUBLICO

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

árboles nativos circundantes y preservando las vistas comunes hacia el volcán o la laguna. 2.- Superficie de Ocupación: Se establece una superficie máxima de construcción de 120 a 250 m² por vivienda principal mas 120 a 200 metros cuadrados por instalacion de servicios como ependencias de invitados, quinchos, estacionamientos, bodegas y otros. Los propietarios que adquieran lotes contiguos podran acceder a los siguietes beneficios: A) viviendas principales maximo dos de 350 a 700 metros cuadrados. B) Otras dependencias como servicios tales como dependencias de invitados, quinchos, estacionamientos, bodegas u otros de 400 a 800 metros cuadrados de construcciones. El objetivo es minimizar el "sello de cemento" sobre el suelo, permitiendo que la parcela mantenga su permeabilidad y biodiversidad. 3.- Materialidad y Texturas: Se requiere el uso de materiales de baja reflectancia y origen rústico. Permitidos: Madera tratada, piedra de la zona, barro, fierro oxidado o negro mate, y vidrios con marcos oscuros. Se acepta cualquier cual otro material no toxico, no contaminante, de tecnologia mas avanzada, que cumpla con el concepto, de resguardo de conservacion, paisajistica, y estilo arquitectonico, declarandose que las preferencias son materiales rusticos Prohibidos: Revestimientos plásticos (vinilos), colores neón o brillantes, y techumbres de zinc galvanizado sin prepintado oscuro (se exige color negro, gris carbón o café moro, verdes, ocres para evitar reflejos hacia la Reserva y mimetizar las construcciones por motivos de seguridad comunitaria e inhibir presencia de personas no autorizadas). 4.- Fundaciones de Bajo Impacto: Se incentivará el uso de pilotes o fundaciones aisladas para elevar las estructuras del suelo. Esto protege la humedad natural del terreno, evita movimientos de tierra innecesarios y respeta las raíces de la flora ancestral. 5.- Cercos Ecológicos: No se permitirán muros sólidos de concreto en los deslindes. Los cierres deben ser de tipo "tranquera" de madera, troncos, varas u otros material rustico similar o malla de alambre pua de baja visibilidad, permitiendo el libre tránsito de la fauna local tradicional menor y manteniendo la continuidad visual con el entorno cordillerano de los glaciares del Sollipulli y de los bosque que rodean el paisaje que los parceleros se obligan de buena fé privilegear cautelar, incentivando la forestación nativa, razonable y sustentable, de arboles y arbustos nativos y frutales de uso domestico que no afecten la visibilidad de otros propietarios. Las limitaciones, obligaciones, servidumbres y prohibiciones señaladas en esta escritura afectarán

Pag: 26/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

perpetuamente el dominio de los inmuebles de esta parcelación. Se entenderá que por el sólo hecho de la adquisición de uno de las parcelas, que el propietario del mismo acepta dar cumplimiento a las obligaciones y prohibiciones consignadas en esta escritura y que renuncia. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: DEL SISTEMA PROVISORIO DE ABASTECIMIENTO HÍDRICO** El Loteo cuenta actualmente con un sistema de captación de aguas de alta montaña por gravedad, proveniente de una vertiente ubicada en un predio colindante. Respecto a a este sistema se establece lo siguiente: 1-. **Estado de la Infraestructura**: El loteo dispone de una red inicial artesanal de distribución que aprovecha el relieve natural para dotar de agua las parcelas que esta habilitada en el lote Cuatro punto Quince. El propietario original entrega esta infraestructura en su estado actual de funcionamiento y avance (" A la vista") 2-. **Situación Legal y Transparencia:** Se informa a los adquirientes que a la fecha de redacción de este reglamento, los derechos de aprovechamiento de aguas de dicha vertiente **no se encuentran inscritos** ante la Dirección General de Aguas (DGA). El uso actual se realiza de forma fáctica y provisoria basada en buena vecindad, usanza y prácticas ancestrales y la disponibilidad natural del recurso para uso y consumo humano. Queda absolutamente prohibido la regularizacion de las aguas por un particular distinto a la organización, ya sea propietario, ocupante de las parcelas, parientes cosanguineos o por afinidad hasta el quinto grado inclusive de los propietarios u ocupantes, empresa o sociedad en la cual tenga participacion las personas mencionadas. 3-. **Responsabilidad de la Comunidad:** Una vez constituida la Administración del Loteo con miembros de nuevos propietarios , no relacionados al propietario original o la Junta de Vecinos, será responsabilidad exclusiva de los copropietarios gestionar, financiar y tramitar la regularización de estos derechos, la constitución de una comunidad de aguas o en su defecto, la búsqueda de fuentes alternativas de abastecimiento como pozos profundos individuales y o compra de derechos de aguas inscritas a comuneros vecinos u otras opciones a investigar y gestionar. 4-. Exención de Responsabilidad: El vendedor no puede garantizas la continuidad del suministro de este sistema artesanal frente a eventuales actos de terceros, cambios en la propiedad del predio sirviente o colindante en donde esta el origen de la vertiente de agua y/o eventual negativa de los actuales o futuros propietarios del predio donde nacen las aguas o resoluciones de la

Pag: 27/39

NOTARIO PUBLICO

Certificado 123456845107 Verifique validez http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

autoridad sanitaria o hídrica. No obstante hay una usanza generalizada y aceptada ancestralmente en dichas cordilleras para posibilitar aguas de consumo humano y domestico. Asi mismo se deja en claro que la localización de los predios y fuente de captacion, esta muy alejada de caminos o senderos que posibiliten eventuales fiscalizaciones y no se ha observado en la practica que la autoridad interrumpa el abastecimiento de agua, sino que impone un proceso de regularización. El caracter de conservacion, de respeto y cuidado del patrimonio ancestral y natural y toas las normas del presente reglamento potencian la debida cooperacion y apoyo de las autoridades nacionales e internacionales que visitan y reconocen el caracter de reserva, de todo lo relacionado a Quililcche y Sollipulli, nuestros refugios y residencias, 5-. **Mantenimiento Colectivo:** Mientras el sistema esté operativo, los gastos de mantención del estanque, de la bocatoma, filtros y tuberías principales serán prorrateados entre todos los propietarios del loteo, hayan o no construido sus viviendas o refugios como parte de los gastos comunes ordinarios. **ARTICULO DECIMO QUINTO: DEL MANTENIMIENTO Y PROTECCIÓN DE LA RED ADUCTORA:** Dada la naturaleza artesanal y colectiva del sistema de captación por gravedad desde el predio colindante, se establecen las siguientes normas de cuidado: 1.- **Mantenimiento de la Bocatoma y Desarenadores:** La limpieza de la captación en la vertiente y de los sistemas de filtrado primario será responsabilidad de la **Administración del Loteo**. Se realizarán revisiones periódicas, especialmente tras temporales o deshielos, para asegurar que no existan obstrucciones por sedimentos o follaje. 2.- **Servidumbre de Paso de Acueducto:** Los propietarios cuyas parcelas sean atravesadas por la tubería matriz de distribución, no obstante las servidumbres ya establecidas, deberán permitir y facilitar el libre acceso a la Administración o técnicos autorizados para labores de inspección y reparación. Se prohíbe construir estructuras pesadas, realizar excavaciones profundas o plantar especies de raíces invasoras sobre el trazado de la red principal. 3.- **Responsabilidad por Roturas:** Cualquier daño provocado a la red matriz por trabajos particulares dentro de una parcela (maquinaria, cercados o nivelaciones) será de costo exclusivo del propietario responsable, quien deberá reparar el daño de forma inmediata para no interrumpir el suministro a la comunidad. 4.- **Uso de Estanques de Acumulación Individual:** Se exige que cada refugio cuente con un **estanque de acumulación propio** de al

Pag: 28/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

menos **2.000 litros**. Esto permite que el sistema de gravedad funcione de manera más estable (llenado lento) y garantiza autonomía al propietario en caso de cortes programados para limpieza o reparaciones en la bocatoma de montaña. 5.- **Prohibición de Bombas de Succión Directa:** Queda estrictamente prohibido instalar bombas de succión conectadas directamente a la red matriz del loteo, ya que esto descompensa las presiones por gravedad y afecta el suministro de los vecinos. Toda bomba debe succionar únicamente desde el estanque individual de cada parcela. **ARTICULO DECIMO SEXTO: DE LA INSTALACIÓN DE ESTANQUES Y PROTECCIÓN VISUAL:** Con el fin de resguardar las vistas panorámicas hacia el **Cordón de los Nevados del Sollipulli**, la **Laguna Cochor** y demás hitos geográficos, se establecen las siguientes reglas de instalación para el almacenamiento de agua: 1.- **Prohibición de Estanques en Altura:** Queda estrictamente prohibida la instalación de torres de agua o estanques elevados que sobresalgan del nivel de las techumbres o que interrumpan la línea del horizonte y las vistas de las parcelas colindantes. 2.- **Sistemas a Nivel o Soterrados:** Los estanques de acumulación deberán instalarse a **nivel de suelo o semienterrados**. Se recomienda aprovechar la pendiente natural de la parcela para ubicarlos en zonas de baja visibilidad. 3.- **Mimetismo y Revestimiento:** En caso de que el estanque sea visible desde el camino o parcelas vecinas, el propietario estará obligado a mimetizarlo mediante: Uso de colores aprobados en esta clausula de paisajismo y estilo arquitectonico, Ocultamiento mediante **paramentos de madera rústica** (tipo empalizada) o vegetación nativa densa. 4.- **Uso de Presión Natural:** Se incentivará el aprovechamiento de la presión por gravedad proveniente de la red matriz para el llenado silencioso de los estanques, evitando el uso de maquinaria que genere contaminación acústica innecesaria en el proceso de captación. 5.- **Casetas de Bombeo:** Si el propietario requiere una bomba para dar presión interna a su refugio (sistema hidropack), esta debe estar confinada en una caseta insonorizada, construida con la misma materialidad rústica del refugio principal. **ARTICULO DECIMO SEPTIMO**: El uso y goce del sistema de agua sólo podrá corresponder a quienes también tengan el dominio uso y goce de una o más parcelas; por lo que no podrá ser vendido, arrendado ni cedido en ninguna forma a terceros ajenos del loteo. **ARTICULO DÉCIMO OCTAVO**: Cada propietario usará el sistema de agua de manera ordenada, eficiente y

Pag: 29/39

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

sustentable, no le está permitido acciones que atenten contra la salubridad del sistema. **ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO**: Queda estrictamente prohibido a los propietarios u ocupantes, a cualquier título: a).- ejecutar actos que perturben el funcionamiento del sistema de distribución de agua, b).- ejecutar actos que puedan comprometer la salubridad de las instalaciones. **ARTÍCULO VIGESIMO**: Se deja expresa mención que una vez enajenado el cincuenta por ciento de todas las parcelas o lotes provenientes de la subdivisión indicada, incluida las ya enajenadas, por parte de**"SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA"** se traspasara la administracion del uso de las aguas, mantencion de cañerias, a un comité de agua potable rural u otra organización comunitaria sin fines de lucro, constituido como persona jurídica u organización comunitaria regida por la ley 19.418 u otra que determinen los propietarios, a fin de que esta organización administre su mantención y distribución, bajo el estricto cumplimiento de las normas sobre su creación, organización etc. El traspaso se deberá de realizar dentro del plazo de ciento veite días, desde la venta del cincuenta por ciento de las parcelas ya señaladas, incluyendo las ya vendidas , adjudicadas y o cedidas a la fecha. Esta situación podrá ser notificada por **"SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA"** a los parceleros, a sus correos electrónicos que informaran en la escritura de compraventa u otro instrumento jurídico o podrá ser notificada a través de un aviso que se estampara en su parcela respectiva. En el caso de que el parcelero venda su predio deberá de hacerse responsable de informar del correo electrónico del nuevo propietario o los datos suficientes para su notificación. Los miembros de dichas organizaciones solo podrán ser los propietarios de cada parcela. En caso de no formarse la organizacion comunitaria, Santa Maria de la Esperanza Spa no se hara responsable de forma alguna de la falta de mantencion y en caso de hacerse cargo podra repetir en contra de los parceleros por los gastos efectuados a prorrata de su parcela. Podrá incluso determinar las cuotas para la mantención de las instalaciones o costos de consumo de cada parcelero, que en todo caso no podra ser inferior a una unidad de fomento, entre otras facultades. **ARTICULO VIGESIMO PRIMERO**: Los montos de expensas y gastos concernientes a la administración, reparación y conservación, aseo y funcionamientos de los bienes y servicios del sistema de agua se regirán por las siguientes normas: a).- Las expensas y gastos concernientes a la administración, conservación,

Pag: 30/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

aseo y funcionamiento de los bienes y servicios comunes del sistema de agua, u otros de carácter de uso común, serán de cargo de los propietarios a prorrata de su parcela. Se entenderán, sin que tengan carácter taxativo, como expensas del sistema de agua, las siguientes: a.1).- la mantención y reparación de las instalaciones comunes. A.2).- los honorarios del administrador si lo hubiera y el resto del personal. A.3).- El monto de las primas de los seguros que se contraten respecto de los bienes comunes. **ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO**: Serán de cargo exclusivo de cada propietario la mantención y reparación del sistema de agua que quede hacia el interior de su parcela, así como sus instalaciones y demás bienes de su exclusivo dominio. Cada parcela se obliga a dar una solución particular de alcantarillado de acuerdo a las normas de Higiene Ambiental del Servicio Nacional de Salud **ARTÍCULO VIGECIMO TERCERO**: El hecho de que una parcela este desocupada, cualquiera sea el tiempo que dure este, no exime al propietario de la obligación de concurrir con los gastos comunes y expensas. **ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO**: El organismo administrador velará porque se cumpla lo señalado en este reglamento, por cada uno de los propietarios y su obligación primordial es mantener el sistema de agua en óptimas condiciones con el objeto de lograr funcionamiento completo y eficiente de todos los servicios e instalaciones y la mantención en su caso de los espacios comunes. Se prohíbe a los parceleros perforar pozos de cualquiera sea su profundidad en las parcelas de este proyecto, que afecten los derechos de agua señalados. **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO**: **Servicios eléctricos**: cada parcela podrá contar con un medidor de luz o remarcador, haciéndose responsable de su consumo particular y de los gastos que genere la mantención del servicio de electricidad, como cargos fijos cobrados por la empresa de electricidad y/o podra contar con un sistema fotovoltaico. Cualquiera que sea el sistema eléctrico elegido, será de costo, riegos y responsabilidad de cada parcelero. Las lineas eléctricas serán subterraneas a fin de no afectar el entorno paisajistico:. **TITULO SEGUNDO**: DE LOS BIENES COMUNES. **ARTICULO VIGESIMO TERCERO:** Cada propietario tendrá la facultad de usar los "Bienes Comunes que corresponden, con sus Construcciones, Calles y Equipamiento" en el plano de subdivisión ya citado. A mayor abundamiento se reputan comunes y afectos al uso común de los propietarios de las parcelas ya individualizados aquellos necesarios para la existencia, seguridad, mantención, buen funcionamiento y

Pag: 31/39

NOTARIO PUBLICO

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

conservación de los inmuebles y los que permitan a cada propietario el uso y goce de su parcela en forma exclusiva, considerando el derecho de los demás copropietarios. Tienen en consecuencia la calidad de tales, además del señalado, los estanques generales de la parcelación, los ductos y cañerías de agua, las líneas o redes para el suministro de energía eléctrica, las luminarias si es que existieren, los transformadores, los accesos o vías de ingreso o salida, los cierros, portones de acceso si hubiere etc. **ARTICULO VIGESIMO CUARTO**: En ningún caso los bienes comunes o servidumbres podrán dejar de ser tales, excepto aquellos necesarios para proveer a las parcelas de los servicios básicos que podrán ser transferidos a cualquier título a la empresa que preste el servicio, ya sea de agua, luz, teléfono, gas, etc, siempre y cuando mantenga el compromiso estipulado en el presente reglamento de mantener redes subterraneas. Para tal fin **"SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA"** otorgan desde ya un mandato a la Junta de Vigilancia de la Comunidad u organización comunitaria y sin fines de lucro, para proceder a efectuar las transformaciones que correspondan de acuerdo a las normas de dichas empresas prestadoras de servicios. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO**: Conforme se desprende de la naturaleza de los bienes comunes o servidumbres señalados por la presente escritura, el derecho que sobre ellos tiene cada uno de los propietarios es inseparable del dominio, uso y goce de la respectiva parcela. En consecuencia, ningún propietario podrá enajenar, transferir, arrendar, ceder, dar en uso su parcela independientemente de este derecho. **ARTICULO VIGESIMO SEXTO:** El uso de los bienes comunes o servidumbres será de exclusiva responsabilidad de quienes ejerzan el derecho de usarlos. En consecuencia, ni la comunidad de propietarios, ni éstos en forma individual responderán por los daños o perjuicios que puedan sufrir terceros como consecuencia de accidentes u otras circunstancias que tengan su origen en dicho uso. **ARTICULO VIGESIMO SÉPTIMO:** Cada propietario usará y gozará de los bienes de que es titular con libertad e independencia, habida consideración del respecto al derecho que asiste a los demás miembros de la comunidad. Así los propietarios de las parcelas y las personas a quienes estos cedan su uso y goce podrán servirse de los bienes comunes o servidumbres, empleándose los mismos para su destino natural y ordinario, sin perjudicar el ejercicio del mismo derecho por parte de los demás propietarios y ocupantes. **ARTICULO**

Pag: 32/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

VIGÉSIMO OCTAVO: Las expensas por gastos comunes así como de administración, mantenimiento, reparación y otros de estos bienes comunes o caminos se repartirá entre los comuneros en la proporción de los DIECISIETE lotes por cada uno de los propietarios relativo al total de los gastos. En caso de que se efectúen nuevas subdivisiones se sumaran a los DIECISIETE lotes, los nuevos lotes resultantes de las subdivisiones nuevas y se dividirá las cuotas en razón de la cantidad de lotes totales. **ARTICULO VIGESIMO NOVENO:** El hecho de que un propietario no haga uso efectivo de algún bien común no lo exime de su obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas comunes. **ARTICULO TRIGESIMO**: Todo propietario queda obligado a comunicar al Administrador cualquier transferencia de dominio que se realice, 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 inmueble que hubiere transferido. Al dar esta comunicación el propietario anterior deberá exigir, como comprobante del cumplimiento de su obligación, un recibo del Administrador. El cobro de los gastos comunes, será de cargo de la junta de vigilancia y se podrá utilizar el procedimiento sumario u ordinario según sea el monto y la cuantía de lo adeudado. **TITULO TERCERO:** ADMINISTRACIÓN DEL LOTEO.- **ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO: Asamblea de propietarios:** Se entiende por asamblea de propietarios - en adelante la "Asamblea" – la reunión de los propietarios de los lotes resultantes de la subdivisión del inmueble denominado lote uno o de quienes representen sus derechos. La Asamblea, legalmente constituida representa la voluntad del conjunto de propietarios para todos los efectos que haya lugar. Se reunirá a fin de acordar la creación de una persona jurídica llamada junta de vigilancia u otra denominación que se acuerde, para los efectos de la administración en forma íntegra del loteo, espacios comunes, cobros de gastos comunes, pudiendo establecer dentro de sus normas la existencia de asambleas ordinarias o extraordinarias; se podrá citar a la primera asamblea de propietarios por la sociedad inmobiliaria o por a lo menos cinco propietarios para los efectos de constituir la persona jurídica y sus normas. La citación a Asamblea se efectuará por escrito a cada copropietario del lote correspondiente, cuya notificación se dejara en cada parcela o lote o por correo electronico. La falta de recepción de ésta comunicación no viciará la citación ni la celebración de la

Pag: 33/39

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

Asamblea a menos que el reclamo sea formulado por más del veinticinco por ciento de los propietarios. Esta primera asamblea adoptara las medidas pertinentes para la creación de una junta de vigilancia, constituida como persona jurídica, sin fines de lucros, en la cual serán parte todos los propietarios participantes de la asamblea y obligados por este documento. Presidirá esta primera asamblea quien para el efecto designe la Asamblea por simple mayoría de los concurrentes a la asamblea. Los acuerdos se adoptaran por simple mayoría de los presentes. La primera asamblea de propietarios para la creación de la persona jurídica quedará legalmente constituida, en primera citación, con la asistencia de un numero de comuneros que represente a lo menos el cincuenta y uno por ciento de las cuotas de dominio de los bienes comunes y, en segunda citación, si se cumplen los mismos requisitos de citación antes mencionados para la Asamblea Ordinaria, y asisten propietarios que representen a lo menos un treinta por ciento de los propietarios de la subdivisión originaria. Los propietarios podrán concurrir personalmente o hacerse representar por apoderados, cuyo mandato conste en documento escrito y debidamente firmado por el poderdante ante notario. Cada propietario tendrá como derecho a voto un porcentaje igual a sus derechos de dominio sobre los bienes comunes. Los acuerdos adoptados válidamente serán obligatorios para todos los propietarios, inclusive para quienes no asistieron a la reunión, y para todos los ocupantes de las parcelas, cualquiera sea el título que los ampare, en materia de orden de administracion. Las materiales relacionadas con el cambio de articulado del presnete reglameto, requeriran a lo menos dos tercios de los propietarios y el setenta y cinco por ciento para lo expuesto en la cláusula primera. Se levantará acta de los temas y acuerdos adoptados en la primera Asamblea, la que será firmada por los propietarios y que constituirán las normas bajo las cuales se regirá el organismo administrador y se definirán los caminos conducentes a la creación de la persona jurídica. Se llevará al efecto un libro de Actas que estará a cargo del administrador y bajo su responsabilidad. Constituirá título ejecutivo suficiente para exigir a cada propietario el pago de las expensas o gastos comunes, una copia del acta que de cuenta del respectivo acuerdo, debidamente reducida a escritura pública por las mismas personas que la hayan suscrito. La junta de vigilancia que tenga la administración del loteo, deberá de constituirse como persona jurídica sin fines de lucros, cumpliendo con la normativa vigente. Se le podrá dar otro nombre

Pag: 34/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

según acuerde la Asamblea de propietarios. **ARTICULO TRIGESIMO CUARTO**: Las atribuciones de la Junta de Vigilancia o persona jurídica mencionada son todas aquellas que la Asamblea de propietarios señale. Sin perjuicio de lo anterior, son facultades y atribuciones de la Junta de Vigilancia u organización comunitaria: a) Velar por el cumplimiento y aplicar las normas contenidas en este reglamento y en los acuerdos e instrucciones de la primera Asamblea de propietarios; b).- Velar por la conservación, aseo, mantención, y reparación oportuna de las servidumbres y adoptar las providencias conservativas que requiera el buen estado y presentación del inmueble; c) Establecer los conceptos o items que integran los gastos comunes de acuerdo con el presente Reglamento y las decisiones de la Asamblea de Copropietarios. D) Elaborar un plan de gastos conforme a los requerimientos que puedan preverse; e) contratar al administrador y fijar su remuneración. Darle instrucciones sobre la forma de llevar a cabo sus funciones y exigirle informes, antecedentes o documentación que se encuentre en su poder. Podrá delegar en el administrador las facultades que estime conveniente y recuperarlas; f).- Presentar a la Asamblea de propietarios de la persona jurídica ya creada una rendición anual de ingresos y gastos, mediante documento escrito. A falta de reunión de la Asamblea de propietarios, dicha cuenta y memoria se remitirá a cada lote. La cuenta anual deberá ser documentada y deberá consignar la nómina de los propietarios morosos; g).- Someter a consideración y resolución de la Asamblea de propietarios un presupuesto de gastos para el año siguiente, dentro de la primera quincena del mes de Diciembre de cada año; h).- Cuando razones fundadas y graves lo aconsejen, la Junta podrá visitar las parcelas dando aviso previo a sus respectivos propietarios o moradores, evitando en cuanto sea posible incomodidades a estos. Los propietarios deberán otorgar las facultades que correspondan para que estas visitas puedan llevarse a efecto sin inconvenientes. **ARTICULO TRIGESIMO QUINTO**: La Junta de Vigilancia designará al administrador cuyas obligaciones y facultades serán: a) El cuidado y vigilancia de los bienes, servidumbres y servicios comunes; b) El administrador deberá mantener los servicios de seguridad, de gasfitería, de jardinería, mantención de caminos internos, de los servicios de electricidad y de agua del condominio y procederá mensualmente a cobrar la mandatencion de la distribucion de agua y mantencion de caminos; d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de propietarios y de la Junta de Vigilancia; e) Recaudar de los

Pag: 35/39

NOTARIO PUBLICO

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

propietarios lo que a cada uno corresponda en las expensas o gastos comunes; f) Velar por el cumplimiento de las normas legales y reglamentos vigentes; g) Representar en juicio activa y pasivamente a la comunidad, con las facultades del inciso primero y segundo del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en todas aquellas causas concernientes a la administración y conservación del inmueble; h) Convocar a Asamblea de propietarios cuando lo estime procedente, en la época que establece este Reglamento o cuando lo soliciten propietarios que reúnan el porcentaje antes señalado, i) No estará obligado a asegurar el inmueble, salvo que la Asamblea así lo acuerde; j) Solicitar al Juez competente la aplicación de multas y apremios a los propietarios que infrinjan el presente Reglamento, la Ley o las demás normas vigentes, k) Presentar a la Asamblea de propietarios y/o a la persona jurídica designada para administrar el loteo los estados de cuenta y rendiciones en las oportunidades que le señalen, como asimismo poner a su disposición toda la documentación referida a la administración, l) Concurrir, con derecho a voz, a las Asambleas de propietarios; m) Llevar los libros de Actas en la forma y lugar que señalan las normas vigentes, n) abrir y administrar una cuenta corriente bancaria en la que deberá depositar todos los ingresos provenientes de las expensas o gastos comunes y de la cual se girarán los valores correspondientes a gastos y servicios del inmueble. Tendrá el administrador facultad para solicitar y retirar talonarios de cheques, solicitar saldos, aprobarlos o impugnarlos, dar orden de no pago y revocarla; retirar los documentos que depositados en cuenta, sean protestados o rechazados por cualquier causa, protestar, depositar, endosar en cobro y cancelar cheques. Los cheques que se giren contra los fondos depositados en la cuenta corriente deberán ser firmados conjuntamente por el administrador y uno cualquiera de los miembros de la Junta de Vigilancia; o) Ejercer las demás facultades y cumplir con las obligaciones que las normas legales, reglamentarias y este instrumento le reconocen o imponen. **ARTICULO TRIGESIMO SEXTO**: Para los efectos del presente Reglamento y de las relaciones entre los propietarios, se entenderá que se encuentran domiciliados en las respectivas parcelas de que son dueños y si fueren varios, en cualquiera de ellos. Lo anterior es sin perjuicio del derecho que asiste a cada propietario para notificar por escrito al administrador la fijación de otro domicilio en particular, con el objeto de que allí se verifiquen las citaciones y notificaciones que deban

Pag: 36/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

formularse. La ausencia de un copropietario no invalidará las notificaciones o citaciones. **ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO**: Son gastos o expensas comunes los necesarios para la mantención, conservación, administración y uso de los bienes denominados "comunes" o tambien denominado servidumbres de acuerdo a las normas contenidas en el presente Reglamento. Entre los gastos comunes se consideran principalmente, los siguientes: a) Los gastos que demande la contratación del personal necesario para la administración, mantención, reparación y uso de los bienes comunes o servidumbres, incluyendo sus rentas o remuneraciones, leyes sociales, y beneficios si los hubiere, b) Los pagos correspondientes a la mantención, reparacion de caminos, cañerias y electrificado; c) Las adquisiciones de materiales, útiles, implementos, repuestos, y otros destinados a los bienes comunes o servidumbres; d) Los servicios de mantención y reparación en ellos los elementos, dispositivos e instalaciones eléctricas, los ductos, cañerías y conexiones de agua, motores, fuentes de poder, cables, matrices, iluminación, cercos o rejas, equipos de seguridad, motobombas etc.; e) La mantención, reparación y mejoramiento de las vías de acceso, soleras, pavimentos, estabilizado, ripio, tuberías y portones; f) Los útiles e implementos que requiera la administración y contabilidad; g) Las primas de seguros que se acuerde contratar por la Asamblea de Copropietarios, como también los gastos o inversiones que esta acuerde realizar en beneficio del inmueble; h) Los impuestos o derechos que corresponda pagar por los bienes de carácter común, cuando procediere; i) Los demás gastos inherentes a la administración, mantención y reparación de los bienes comunes, que estén considerados como tales en el presupuesto anual que apruebe la Asamblea, independientes de los ya citados en las letras que preceden. **ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO**: El propietario que no cumpla dentro del plazo con el pago de la mensualidad o gastos comunes incurrirá por el simple retardo y sin necesidad de requerimiento alguno, en una multa del 10% mensual de lo que debió cancelar, según lo determine el Administrador en su caso, multa que servirá para incrementar los fondos generales de las expensas y gastos comunes, todo ello sin perjuicio de exigírsele el pago de lo que adeude, en la forma que la ley señala.- **ARTICULO TRIGESIMO NOVENO**: El administrador deberá presentar semestralmente una rendición de cuenta pormenorizada de los gastos efectuados, respaldado por los comprobantes del

Pag: 37/39

NOTARIO PUBLICO

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.

LUIS ENRIQUE ESPINOZA GARRIDO
NOTARIO PUBLICO
GENERAL URRUTIA Nº 283 - OFICINA 26
2º PISO - EDIFICIO ALTA TERRA
FONO FAX: 45 2441293 - CASILLA 128
escrituras@notaria-pucon.cl
PUCON

caso. Dicha rendición de cuenta la hará llegar a la Junta de Vigilancia O directiva de la persona jurídica encargada de la administración, dentro de los quince días siguientes al cumplimiento del plazo. Toda esa documentación deberá estar igualmente a disposición del copropietario que desee interiorizarse de los mismos. **ARTICULO CUADRAGESIMO**: Toda infracción que se cometa en contra de las normas relacionadas con el buen uso y goce de los bienes serán denunciados por el afectado o el administrador. Tales infracciones y los daños provocados podrán ser perseguidos judicialmente **ARTICULO CUADRAGESIMO PRIMERO:** Toda modificación surtirá efecto desde que el acuerdo respectivo haya sido reducido a escritura pública. Tomando nota al margen de la presente escritura. **Mientras no se venda el cincuenta por ciento de las parcelas totales de la subdivisión o un total de 9 parcelas según la superficie original del lote CUATRO, cualquiera sea el numero de parcelas o lo que ocurra primero, será "SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA" la encargada de la administración del loteo, salvo constitución anticipada de los organismos ya señalados y sus personas jurídicas. Si vendido el cincuenta por ciento de los lotes por parte de la sociedad inmobiliaria a terceras personas y habiendo transcurrido noventa días corridos desde dicho evento, no se ha constituido la junta de vigilancia, el comité agua potable rural u otro organismo comunitario con personalidad jurídica, que se debe hacer responsable por la administración del loteo y la mantencion de las aguas, se entiende que la sociedad "SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA", no se hará responsable de la falta de mantención de los espacios comunes, de Circulación, mantención cañerias, y distribucion de aguas etc, mantención luz Eléctrica, pudiendo además la sociedad repetir en contra de los parceleros solicitando los pagos e indemnizaciones de perjuicios, por los daños, gastos y demás expensas que no se hubieren pagado o adeuden. Produciendose el hecho anterior, la sociedad sera considerada como un propietario mas, según las parcelas faltantes por enajenar. ARTICULO CUADRIGESIMO SEGUNDO**: En todo lo no previsto en el presente Reglamento de propietario, regirá las normas vigentes del código civil y demás pertinentes.- **ARTICULO CUADRIGESIMO TERCERO**: Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para requerir las inscripciones, sub - inscripciones y anotaciones que procedan en los Registros

Pag: 38/39
Certificado Nº 123456845107 Verifique validez en http://www.fojas.cl

correspondientes. DISPOSICIONES TRANSITORIAS: ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: Mientras la Asamblea de propietarios no acuerde una reglamentación para el uso de los servicios comunes, su utilización será reglamentada por el administrador, esto es, **"SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA"**. **CLAUSULA QUINTA**: Por este mismo acto, los comparecientes confieren poder especial tan amplio como en derecho se requiera a don **ANDRES ALEJANDRO VEGA ALARCON**, Cédula Nacional de Identidad y Rol Único Tributario número quince millones doscientos cincuenta y cinco mil seiscientos sesenta y ocho guion tres, para que en sus nombres y representación suscriba y firme en cualquier tiempo y circunstancia las escrituras públicas de rectificación, complementación, aclaración, adición y cualquier otro instrumento público o privado que se requiera con el fin de corregir y/o enmendar eventuales errores de individualizacion, agregar clausulas de estilo, nuevas obligaciones, nuevas clausulas de ser necesario, lo anterior para una mejor bondad de los títulos. **CLAUSULA SEXTA:** Se faculta al portador de Copia Autorizada de la presente escritura para anotar marginalmente, inscribir o subinscribir el presente instrumento en el conservador de respectivo, con amplias facultades. Las facultades anteriores persistirán, aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de las partes. **PERSONERIA:** La personería de don ALEJANDRO MIGUEL ROJAS CASANOVA para representar a **"SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA"**. Consta de la escritura pública de fecha 02 de mayo del año 2016, otorgada por el notario público de Santiago don Iván Torrealba Acevedo, repertorio número 6651 y según consta en vigencia de Poder de fecha 20 de febrero del año 2026, del registro de Comercio de Santiago. Minuta Redactada y enviada por correo electrónico, por el abogado Andrés Vega Alarcón, Abogado. En comprobante y previa lectura, firma el compareciente ante mí, correspondiendo al presente instrumento el número **432** del Repertorio Notarial.- SE DA COPIA. DOY FE.-

Boleta Nº 222665.-

ALEJANDRO MIGUEL ROJAS CASANOVA
C.I.Nº
Por poder de SANTA MARIA DE LA ESPERANZA SPA

7016537-6

Pag: 39/39

Certificado
123456845107
Verifique validez
http://www.fojas.