

Santiago, 20 de octubre de 2020

Señor
Jorge Bermúdez
Contralor General de la República
Presente

Usted ha manifestado en la prensa que el trabajo mal hecho también es corrupción y como compartimos esa aseveración continuaremos ejerciendo una fiscalización ciudadana con el propósito de que nuestras autoridades administrativas y el sector privado entiendan que el apego a la ley es indispensable en un Estado de Derecho, aunque esta labor nos ocasione sinsabores personales. Es el costo que asumimos voluntariamente, aunque sabemos que lo más cómodo sería quedarnos callados.

Dicho lo anterior como declaración de principios, debemos tener presente que acorde a lo que indican sus Dictámenes N° E39.766/2020, N° 21.388/2017, N° 37.615/2015 y N° 37.731/2007, en las áreas rurales reguladas por un instrumento de planificación territorial intercomunal o metropolitano, las Direcciones de Obras Municipales (DOM) deben considerar la normativa del respectivo instrumento de planificación territorial al entregar los permisos de edificación según el procedimiento establecido en el N°4 del artículo 2.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que reglamenta la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

Por otro lado, ese mismo artículo 55° de la LGUC y diversos dictámenes de la Contraloría señalan la obligación de las Seremis de Vivienda y Urbanismo de cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal.

Teniendo en cuenta eso antecedentes, esta presentación se refiere al área rural de la comuna de Curacaví, que es parte del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) desde octubre de 2006. En esos territorios rurales existen numerosos ejemplos de incumplimiento de las normas del PRMS, algunos claramente visibles desde la Ruta 68 que une Santiago con Valparaíso, y como muestra se presentan a continuación dos proyectos habitacionales que actualmente se promocionan en el mercado inmobiliario y una autorización de la DOM de Curacaví:

Ejemplo 1

Loteo agrícola privado "Hacienda San José" (<https://haciendasanjose.cl>), surge de la subdivisión según el D.L. N° 3.516/1980 del predio rústico denominado "San Andrés". El Reglamento Interno y de Convivencia adjunto a esta presentación señala en su página 25: "CUARTO: Prohibición de cambio de destino. Cada propietario usará la parcela de forma ordenada y tranquila, de manera de mantener buena convivencia con sus vecinos y la Administración [...] Además, deberá destinarla al uso habitacional y recreativo o agrícola y forestal que por naturaleza y en el espíritu de este Reglamento le corresponde". El proyecto cuenta con equipamiento recreativo y piscina para uso de los propietarios.

Pero según el plano RM-PRM-02-pTM/cBP-1.A Lámina 1 del PRMS, el predio de "Hacienda San José" está regulado por el "Área Restringida por Cordones Montañosos", definida en el artículo 8.3.3 de ese instrumento de planificación territorial y en ella se permiten actividades silvoagropecuarias y/o agropecuarias, referidas a explotación agrícola, ganadera, pastoral,

forestación o reforestación. Además, otras actividades admitidas según la normativa deberán dar cumplimiento al artículo 55 de la LGUC y estarán condicionadas al informe favorable de la Seremi Minvu fundado en el cumplimiento de condiciones según la pendiente promedio de los terrenos. En ese sentido, la superficie predial mínima es de al menos 50 hectáreas.

Ejemplo 2

Proyecto "Loma Los Valles" (<http://www.lomalosvalles.cl>), en su publicidad se indica que considera parcelas de 5.000 m², una portería controlada, redes de luz y agua, seguridad. En función del tamaño de las parcelas ofertadas, se puede deducir que la subdivisión del terreno del proyecto se realizó también a través del D.L. N° 3.516/1980.

Según el plano del PRMS ya indicado, el predio de "Loma Los Valles" está regulado por el "Área de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado" (P.E.D.C.) Número 6 sector Puange. Las normas urbanísticas y exigencias de desarrollo en esa área se establecen en el artículo 8.3.1.2 del PRMS y corresponden a aquellas áreas en las cuales se podrá desarrollar, además de las actividades silvoagropecuarias y/o agropecuarias, determinadas actividades de carácter urbano, en tanto se conserve las características del entorno natural y las intervenciones que ellas generen, contribuyan al mejoramiento de la calidad del medioambiente o incrementen sus valores paisajísticos. De acuerdo con eso, debe considerarse un porcentaje de arborización no inferior al 25% del terreno según un proyecto autorizado con el Ministerio de Agricultura y la tala de especies arbóreas debe ser repuesta con el doble de las especies intervenidas. Si bien se permite la construcción de una vivienda por predio y una vivienda para el cuidador (con las características y condiciones de una vivienda social), la superficie predial mínima debe ser de 2 ha.

Ejemplo 3

Permiso de edificación de obra nueva N° 46/2020, adjunto, para un centro de rehabilitación de salud y residencia de adulto mayor en el predio rol SII 104-24 de 8.600 m² que se localiza en el área P.E.D.C. N° 6 sector El Escorial/La Aurora. El proyecto fue clasificado como equipamiento de clase Salud y cuenta con aprobación de la Seremi Minvu RM a través del Ord. N° 1.324 de 8 de abril de 2020. Pero una residencia de adulto mayor corresponde al uso de suelo residencial, según el artículo 2.1.25 de la OGUC, uso que según el PRMS solamente está permitido para la vivienda del propietario y del cuidador, como ya se mencionó.

Se concluye por lo tanto que en los Ejemplos 1, 2 y 3 no se cumple con la superficie predial mínima definida en el PRMS y en los Ejemplos 1 y 3 no se respetan los usos de suelo permitidos por ese instrumento de planificación territorial.

En función de estos antecedentes y ante los evidentes incumplimientos de la normativa urbanística del PRMS en los tres proyectos descritos, respetuosamente solicitamos a la Contraloría que pida un informe a la municipalidad de Curacaví sobre la forma en que ha aplicado la normativa del PRMS y fiscalizado el cumplimiento de la normativa del D.L. N° 3.516/1980, a la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo sobre las acciones realizadas para cumplir la función de supervigilancia que le asigna el artículo 4 de la LGUC y lo establecido en el artículo 55 sobre cautelar que no se originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana intercomunal, y finalmente al Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) de la región Metropolitana sobre el cumplimiento de las condiciones de arborización y reforestación definidas para la zona P.E.D.C. N° 6 en Curacaví.

Por último, pedimos que se instruya a la DOM de Curacaví que se abstenga de entregar permisos de edificación o recepciones definitivas de viviendas u otros proyectos de edificación en el área rural que no cumplan la normativa del PRMS, tal como se concluye de los Dictámenes N° E39.766/2020, N° 21.388/2017, N° 37.615/2015 y N° 37.731/2007 en relación con el artículo 116 de la LGUC y que se informe al Alcalde de Curacaví sobre su obligación de evitar que empresas o particulares continúen comercializando terrenos con fines urbanos o habitacionales que no se ajustan a las normativa del PRMS.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a horizontal line and a small upward stroke.

Patricio Herman
Fundación Defendamos la Ciudad
patricioherman@hotmail.com



REP.Nº15418/2016 /

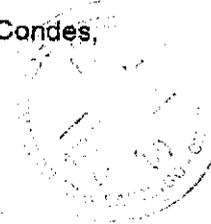
OT:461257

**REGLAMENTO INTERNO Y DE CONVIVENCIA
LOTEO AGRÍCOLA PRIVADO "HACIENDA SAN JOSÉ"**

Y

RÉGIMEN DE SERVIDUMBRES

En Santiago de Chile, a seis de octubre de dos mil dieciséis, ante mí, **CESAR RICARDO SANCHEZ GARCIA**, abogado, domiciliado en Bandera número trescientos cuarenta y uno, oficina ochocientos cincuenta y siete, Notario Suplente de don Patricio Zaldívar Mackenna, titular de la Décimo Octava Notaría de Santiago, según Decreto Judicial de fecha veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis, protocolizado con fecha treinta de septiembre de dos mil dieciséis, bajo el Repertorio número quince mil cuarenta / dos mil dieciséis, comparecen: por una parte, don **FRANCISCO JOSÉ MORENO SAGREDO**, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero civil, cédula de identidad Número siete millones setecientos cuarenta y dos mil ciento veintiséis guión dos, en representación según se acreditará, de **INMOBILIARIA HACIENDA SAN JOSÉ S.A.**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario Número setenta y seis millones doscientos cincuenta y nueve mil ciento noventa y dos guión ocho, ambos con domicilio para estos efectos en Fundo San José, ruta sesenta y ocho, kilómetro sesenta, comuna de Curacaví, Región Metropolitana, y ésta a su vez, en su carácter de mandataria de otros propietarios del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", de la comuna de Curacaví, Región Metropolitana; y por otra parte, doña **MARÍA EUGENIA SAGREDO WAGNER**, chilena, viuda, arquitecto, cédula de identidad Número cuatro millones cuatrocientos veintiún mil setecientos cincuenta y cuatro guión seis, en representación de la sociedad **HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A.**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario Número noventa y seis millones quinientos treinta y seis mil quinientos guión uno, ambas con domicilio en calle Burgos Número doscientos sesenta y ocho, oficina uno, comuna de Las Condes,

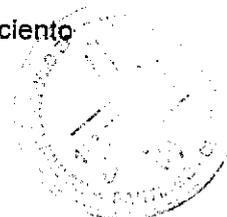


Región Metropolitana, los comparecientes mayores de edad, quienes han acreditado sus identidad con las cédulas precitadas que declaran pertenecerles y exponen que vienen en constituir el siguiente reglamento interno de convivencia y régimen de servidumbres: **TÍTULO PRIMERO: Singularización del inmueble. INMOBILIARIA HACIENDA SAN JOSÉ S.A.**, es dueña de las parcelas números uno a la noventa y cinco, ciento diez a la ciento sesenta y uno, ciento ochenta a la doscientos cuarenta y tres y trescientos cincuenta a la trescientos cincuenta y seis, con excepción de las parcelas números tres, seis, nueve, veinticinco, treinta, treinta y dos, cuarenta y tres, cuarenta y seis, cuarenta y ocho, cincuenta y cinco, cincuenta y seis, cincuenta y siete, setenta, setenta y dos, setenta y tres, noventa y uno, ciento treinta, ciento noventa y cinco, doscientos siete, doscientos ocho, doscientos nueve y doscientos diecinueve ya transferidas, todas resultantes de la subdivisión del predio rústico denominado "San Andrés" hoy "San José", ubicado en la parte Sur del Cajón de Zapata, Comuna de Curacaví, Provincia de Melipilla, de acuerdo al plano de subdivisión "A Uno", aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, según consta del certificado Número dos mil ciento veintiocho, de fecha quince de Junio de mil novecientos noventa y cuatro, el que quedó agregado al final del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año mil novecientos noventa y cuatro, bajo el Número cuatrocientos cincuenta y seis.- Adquirió las parcelas números; uno, dos, tres, cinco, seis, siete, ocho, nueve, diez, once, doce, trece, dieciséis, diecisiete, dieciocho, veintitrés, veinticuatro, veintiocho, veintinueve, treinta, treinta y uno, treinta y dos, treinta y tres, treinta y cinco, treinta y seis, treinta y siete, treinta y ocho, treinta y nueve, cuarenta, cuarenta y dos, cuarenta y tres, cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco, cuarenta y seis, cuarenta y siete, cuarenta y ocho, cuarenta y nueve, cincuenta, cincuenta y uno, cincuenta y dos, cincuenta y tres, cincuenta y cuatro, cincuenta y cinco, cincuenta y seis, cincuenta y ocho, cincuenta y nueve, sesenta, sesenta y uno, sesenta y tres, sesenta y cuatro, sesenta y cinco, sesenta y seis, sesenta y siete, sesenta y nueve, setenta, setenta y uno, setenta y tres, setenta y cuatro, setenta y cinco, setenta y seis, setenta y siete, setenta y ocho, setenta y nueve, ochenta, ochenta y uno, ochenta y dos, ochenta y tres, ochenta y cuatro, ochenta y cinco,

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



ochenta y seis, ochenta y siete, ochenta y ocho, ochenta y nueve, noventa, noventa y uno, noventa y dos, noventa y tres, noventa y cuatro, y noventa y cinco, por tradición que le hiciere la sociedad Handels Und Finanz A.G. Chile S.A., según consta de escritura pública de compraventa de fecha ocho de Mayo del año dos mil catorce, otorgada ante la Notario Público Suplente de la Séptima Notaria de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz, inscrita a fojas cuatro mil noventa y siete Número tres mil setecientos sesenta y cinco en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil catorce.- A su vez adquirió las parcelas números; cuatro, catorce, quince, diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veinticinco, veintiséis, veintisiete, treinta y cuatro, cuarenta y uno, cincuenta y siete, sesenta y dos, sesenta y ocho y setenta y dos por tradición que le hiciere la sociedad Oasis Golf Club S.A., según consta de escritura pública de compraventa fecha diecinueve de Junio del año dos mil catorce, otorgada ante la Notario de la Séptima Notaria de Santiago, doña María Soledad Santos Muñoz, inscrita a fojas cuatro mil ciento cuarenta y dos vuelta Número tres mil ochocientos ocho en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil catorce.- A su vez, adquirió las parcelas números ciento veintinueve, ciento treinta, ciento treinta y uno, ciento treinta y dos, ciento treinta y tres, ciento ochenta y cuatro, ciento ochenta y siete, doscientos treinta y dos y doscientos treinta y tres, por tradición que le hiciere la sociedad Handels Und Finanz A.G. Chile S.A., según consta de escritura pública de compraventa fecha veinticuatro de diciembre del año dos mil quince, otorgada ante el Notario de la Segunda Notaría de Santiago, don Francisco Javier Leiva Carvajal, inscrita a fojas trescientos sesenta Número cuatrocientos cuarenta y cinco en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis.- A su vez adquirió las parcelas Números ciento diez, ciento once, ciento doce, ciento trece, ciento catorce, ciento quince, ciento dieciséis, ciento diecisiete, ciento dieciocho, ciento diecinueve, ciento veinte, ciento veintiuno, ciento veintidós, ciento veintitrés, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiséis, ciento veintisiete, ciento veintiocho, ciento treinta y cuatro, ciento treinta y cinco, ciento treinta y seis, ciento treinta y siete, ciento treinta y ocho, ciento treinta y nueve, ciento



cuarenta, ciento cuarenta y uno, ciento cuarenta y dos, ciento cuarenta y tres, ciento cuarenta y cuatro, ciento cuarenta y cinco, ciento cuarenta y seis, ciento cuarenta y siete, ciento cuarenta y ocho, ciento cuarenta y nueve, ciento cincuenta, ciento cincuenta y uno, ciento cincuenta y dos, ciento cincuenta y tres, ciento cincuenta y cuatro, ciento cincuenta y cinco, ciento cincuenta y seis, ciento cincuenta y siete, ciento cincuenta y ocho, ciento cincuenta y nueve, ciento sesenta, ciento sesenta y uno, ciento ochenta, ciento ochenta y uno, ciento ochenta y dos, ciento ochenta y tres, ciento ochenta y cinco, ciento ochenta y seis, ciento ochenta y ocho, ciento ochenta y nueve, ciento noventa, ciento noventa y uno, ciento noventa y dos, ciento noventa y tres, ciento noventa y cuatro, ciento noventa y cinco, ciento noventa y seis, ciento noventa y siete, ciento noventa y ocho, ciento noventa y nueve, doscientos, doscientos uno, doscientos dos, doscientos tres, doscientos cuatro, doscientos cinco, doscientos seis, doscientos siete, doscientos ocho, doscientos nueve, doscientos diez, doscientos once, doscientos doce, doscientos trece, doscientos catorce, doscientos quince, doscientos dieciséis, doscientos diecisiete, doscientos dieciocho, doscientos diecinueve, doscientos veinte, doscientos veintiuno, doscientos veintidós, doscientos veintitrés, doscientos veinticuatro, doscientos veinticinco, doscientos veintiséis, doscientos veintisiete, doscientos veintiocho, doscientos veintinueve, doscientos treinta, doscientos treinta y uno, doscientos treinta y cuatro, doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y seis, doscientos treinta y siete, doscientos treinta y ocho, doscientos treinta y nueve, doscientos cuarenta, doscientos cuarenta y uno, doscientos cuarenta y dos, doscientos cuarenta y tres, trescientos cincuenta, trescientos cincuenta y uno, trescientos cincuenta y dos, trescientos cincuenta y tres, trescientos cincuenta y cuatro, trescientos cincuenta y cinco y trescientos cincuenta y seis, por tradición que le hiciera la sociedad Handels Und Finanz A.G. Chile S.A., según consta de escritura pública de compraventa de fecha veintiséis de Enero del año dos mil dieciséis, otorgada ante la Notario Público Titular de la Séptima Notaria de Santiago doña María Soledad Santos Muñoz, inscrita a fojas mil ciento cincuenta y dos vuelta Número mil doscientos ochenta y uno en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis. - A su vez, la

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



sociedad HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A., es dueña del resto no enajenado del predio rustico denominado "San Andrés" hoy San José ubicado en la parte Sur del cajón de zapata, comuna de Curacaví, Provincia de Melipilla. Tiene una superficie seiscientas noventa y dos hectáreas y cuyos deslindes son los siguientes: NORTE: camino de Santiago en la parte pavimentada desde su entrada al Oriente, del predio hasta el empalme con el antiguo camino Santiago - Valparaíso hasta su salida al Poniente del predio, ambos camino de por medio con el resto del Fundo el Cajón de Zapata, hoy fundo Santa Margarita de propiedad de don Guillermo Ferrada Urzúa; SUR: Hacienda Ibacache de don Claudio Matte, ORIENTE: Fundo Santa Julia de don Gregorio Trincado y PONIENTE: Fundo La Vifita de don Manuel Ruiz, hoy don Estaban Solari.- Lo adquirió por tradición mediante compraventa efectuada a la Corporación de Fomento de la Producción, según consta de escritura pública de fecha trece de Marzo de mil novecientos noventa y dos, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Angelica Zagal Cisternas, título que se encuentra inscrito a fojas ochocientos setenta vuelta Número mil trescientos seis del año mil novecientos noventa y dos en el registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca.- **TÍTULO SEGUNDO: Reglamento Interno y de Convivencia del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José". PRIMERO: Reglamento Interno y de Convivencia.** Por este acto e instrumento, Inmobiliaria Hacienda San José S.A., en su calidad de dueña de los lotes uno, dos, cuatro, cinco, siete, ocho, diez, once, doce, trece, catorce, quince, dieciséis, diecisiete, dieciocho, diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veintitrés, veinticuatro, veintisiete, veintiocho, veintinueve, treinta y uno, treinta y tres, treinta y cuatro, treinta y cinco, treinta y seis, treinta y siete, treinta y ocho, treinta y nueve, cuarenta, cuarenta y uno, cuarenta y dos, cuarenta y cuatro, cuarenta y cinco, cuarenta y siete, cuarenta y nueve, cincuenta, cincuenta y uno, cincuenta y dos, cincuenta y tres, cincuenta y cuatro, cincuenta y ocho, cincuenta y nueve, sesenta, sesenta y uno, sesenta y dos, sesenta y tres, sesenta y cuatro, sesenta y cinco, sesenta y seis, sesenta y siete, sesenta y ocho, sesenta y nueve, setenta y uno, setenta y cuatro, setenta y cinco, setenta y seis, setenta y siete, setenta y ocho, setenta y nueve, ochenta, ochenta y uno, ochenta y dos, ochenta y tres,



ochenta y cuatro, ochenta y cinco, ochenta y seis, ochenta y siete, ochenta y ocho, ochenta y nueve, noventa, noventa y dos, noventa y tres, noventa y cuatro, noventa y cinco, ciento diez, ciento once, ciento doce, ciento trece, ciento catorce, ciento quince, ciento dieciséis, ciento diecisiete, ciento dieciocho, ciento diecinueve, ciento veinte, ciento veintiuno, ciento veintidós, ciento veintitrés, ciento veinticuatro, ciento veinticinco, ciento veintiséis, ciento veintisiete, ciento veintiocho, ciento veintinueve, ciento treinta y uno, ciento treinta y dos, ciento treinta y tres, ciento treinta y cuatro, ciento treinta y cinco, ciento treinta y seis, ciento treinta y siete, ciento treinta y ocho, ciento treinta y nueve, ciento cuarenta, ciento cuarenta y uno, ciento cuarenta y dos, ciento cuarenta y tres, ciento cuarenta y cuatro, ciento cuarenta y cinco, ciento cuarenta y seis, ciento cuarenta y siete, ciento cuarenta y ocho, ciento cuarenta y nueve, ciento cincuenta, ciento cincuenta y uno, ciento cincuenta y dos, ciento cincuenta y tres, ciento cincuenta y cuatro, ciento cincuenta y cinco, ciento cincuenta y seis, ciento cincuenta y siete, ciento cincuenta y ocho, ciento cincuenta y nueve, ciento sesenta, ciento sesenta y uno, ciento ochenta, ciento ochenta y uno, ciento ochenta y dos, ciento ochenta y tres, ciento ochenta y cuatro, ciento ochenta y cinco, ciento ochenta y seis, ciento ochenta y siete, ciento ochenta y ocho, ciento ochenta y nueve, ciento noventa, ciento noventa y uno, ciento noventa y dos, ciento noventa y tres, ciento noventa y cuatro, ciento noventa y seis, ciento noventa y siete, ciento noventa y ocho, ciento noventa y nueve, doscientos, doscientos uno, doscientos dos, doscientos tres, doscientos cuatro, doscientos cinco, doscientos seis, doscientos diez, doscientos once, doscientos doce, doscientos trece, doscientos catorce, doscientos quince, doscientos dieciséis, doscientos diecisiete, doscientos dieciocho, doscientos veinte, doscientos veintiuno, doscientos veintidós, doscientos veintitrés, doscientos veinticuatro, doscientos veinticinco, doscientos veintiséis, doscientos veintisiete, doscientos veintiocho, doscientos veintinueve, doscientos treinta, doscientos treinta y uno, doscientos treinta y dos, doscientos treinta y tres, doscientos treinta y cuatro, doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y seis, doscientos treinta y siete, doscientos treinta y ocho, doscientos treinta y nueve, doscientos cuarenta, doscientos cuarenta y uno, doscientos cuarenta y dos, doscientos cuarenta y tres, trescientos

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excmo. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



cincuenta; trescientos cincuenta y uno, trescientos cincuenta y dos, trescientos cincuenta y tres, trescientos cincuenta y cuatro, trescientos cincuenta y cinco y trescientos cincuenta y seis, y ésta a su vez, como mandataria de los propietarios de las parcelas números: a) Parcela Número tres, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha seis de noviembre del año dos mil quince, inscrita a fojas cinco mil quinientos cuatro vuelta Número seis mil ciento cincuenta y uno del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil quince; b) Parcela Número seis, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha doce de marzo del año dos mil quince, inscrita a fojas mil trescientos treinta y cuatro Número mil seiscientos cincuenta del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil quince; c) Parcela Número nueve, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha veintiuno de abril del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas dos mil cuatrocientos ochenta y tres vuelta Número dos mil seiscientos treinta y siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; d) Parcela Número veinticinco, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha siete de enero del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas dos mil novecientos cuarenta y cinco vuelta Número tres mil cuarenta y cinco del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; e) Parcela Número veintiséis, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha catorce de septiembre del año dos mil dieciséis, en proceso de inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; f) Parcela Número treinta, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha dieciséis de junio del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas cuatro mil veinte vuelta Número cuatro mil doscientos sesenta y ocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; g) Parcela Número treinta y dos, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha dos de diciembre del año dos mil quince, inscrita a fojas doscientos cuarenta y cinco vuelta Número trescientos quince del Registro de Propiedad del



Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; h) Parcela Número cuarenta y tres, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha siete de octubre del año dos mil quince, inscrita a fojas quinientos diez vuelta Número seiscientos veintinueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; i) Parcela Número cuarenta y seis, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha trece de julio del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas tres mil setecientos treinta y siete Número tres mil novecientos dieciocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; j) Parcela Número cuarenta y ocho, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha veintiuno de junio del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas cuatro mil trescientos setenta y tres Número cuatro mil seiscientos tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; k) Parcela Número cincuenta y cinco, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha seis de mayo del año dos mil quince, inscrita a fojas dos mil uno Número dos mil quinientos once del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil quince; l) Parcela Número cincuenta y seis, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha veintitrés de marzo del año dos mil quince, inscrita a fojas mil seiscientos setenta y seis vuelta Número dos mil sesenta y siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil quince; m) Parcela Número cincuenta y siete, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha trece de marzo del año dos mil quince, inscrita a fojas mil quinientos treinta vuelta Número mil ochocientos sesenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil quince; n) Parcela Número setenta, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha veintitrés de marzo del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas dos mil trescientos cincuenta Número dos mil cuatrocientos ochenta y seis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; ñ) Parcela Número setenta y dos, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha doce de noviembre del año dos mil catorce, inscrita a fojas seis mil

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/

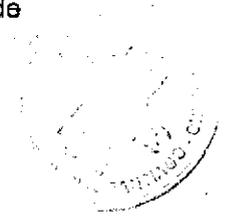


ciento treinta y dos vuelta Número seis mil sesenta y cinco del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil catorce; o) Parcela Número setenta y tres, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha cinco de noviembre del año dos mil catorce, inscrita a fojas cinco mil novecientos noventa y siete Número seis mil nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil catorce; p) Parcela Número noventa y uno, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha treinta y uno de mayo del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas tres mil quinientos sesenta y seis Número tres mil setecientos cuarenta y siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; q) Parcela Número ciento treinta, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha veinticuatro de agosto del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas cuatro mil quinientos catorce vuelta Número cuatro mil setecientos setenta y dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; r) Parcela Número ciento noventa y cinco, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha once de mayo del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas tres mil uno Número tres mil ciento diecinueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; s) Parcela Número doscientos siete, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha treinta y uno de mayo del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas tres mil setecientos treinta y seis Número tres mil novecientos diecisiete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; t) Parcela Número doscientos ocho, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha dieciocho de mayo del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas dos mil novecientos cuarenta y cinco Número tres mil cuarenta y cuatro del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; u) Parcela Número doscientos nueve, de acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha veintinueve de mayo del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas dos mil ochenta y nueve vuelta Número tres mil noventa y tres del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis; v) Parcela Número doscientos diecinueve, de

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JAI



acuerdo a mandato otorgado por escritura pública de fecha veinticinco de julio del año dos mil dieciséis, inscrita a fojas tres mil setecientos setenta y cinco Número tres mil novecientos dieciséis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil dieciséis y la sociedad Handels Und Finanz A.G. Chile S.A. en su calidad de dueña del resto no enajenado del predio rustico denominado "San Andres" hoy San José ubicado en la parte Sur del cajón de zapata, comuna de Curacaví, Provincia de Melipilla, vienen a dictar y constituir el presente Reglamento Interno y de Convivencia del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" en adelante el Reglamento; que tiene por finalidad regular las relaciones entre los propietarios y/u ocupantes de las parcelas resultantes de la subdivisión ya señala, excluidos expresamente los siguientes lotes o parcelas; números noventa y seis al número ciento veintiocho, números doscientos cincuenta y dos al número doscientos ochenta y siete, números doscientos noventa y seis al número trescientos cuarenta y cuatro, números trescientos sesenta y dos al número trescientos setenta y cuatro, números cuatrocientos setenta y cinco al número quinientos, números seiscientos diez al número seiscientos veintiocho y números seiscientos treinta y dos al seiscientos sesenta y uno.- Este Reglamento establece normas obligatorias referentes al uso del suelo, condiciones de edificación, viabilidad y funcionamiento de la vecindad que se origine, normas que regirán dentro del área territorial de la parcelación. Asimismo, se regulan en el presente Reglamento las diferentes servidumbres que afectan a cada parcela que forma parte del proyecto, excluyendo las ya señaladas, comprendiéndose entre otras, las servidumbres de tránsito, agua, postaciones, ocupación predial, constructibilidad, etc., según se expondrá.- Además, el Reglamento tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica y/o ente que se encuentre en uno de los siguientes casos: a) Adquiera a cualquier título de dominio una o más parcelas o posea derechos o cuotas en ellas; b) Las personas a quienes el propietario de una parcela hubiere cedido su uso o goce, a cualquier título; c) Todo el que ocupe a cualquier título alguna de las parcelas; y d) Las empresas constructoras, contratistas, trabajadores de la construcción, jardineros, empleadas de casa particular, guías de turismo, y cualquier persona que realice labores, sean estas remuneradas o gratuitas,

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



encomendadas por propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, poseedores o mero tenedores de parcelas del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José". Si el derecho de dominio de un lote o parcela estuviere radicado en más de una persona natural o jurídica, cada uno de sus comuneros responderá solidariamente de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Reglamento. A su vez, el propietario de una parcela que ceda el uso y goce de ésta a un tercero, a cualquier título, responderá solidariamente con éste del cumplimiento de las obligaciones emanadas del Reglamento, solidaridad que asume expresa y formalmente por el solo hecho de la firma del contrato de promesa y/o compraventa de su parcela respectiva. Subsidiariamente, en tanto sean aplicables y no contravengan lo pactado en el presente Reglamento, que en todo caso primará, se aplicarán las disposiciones legales y administrativas que resulten pertinentes.- **TERCERO I. ANTECEDENTES PRELIMINARES. Descripción General Del Proyecto.** El proyecto denominado "Hacienda San José" ha sido concebido, estructurado y desarrollado como un Loteo Agrícola Privado exclusivo para un limitado Número de familias que quieran y aspiran a vivir en un entorno natural, seguro y con buena accesibilidad, de tal manera que se incentive la vida al aire libre, la práctica de deportes y la convivencia con el medio ambiente en un clima de armonía, auxilio mutuo y buenas relaciones humanas. El uso de las parcelas es estrictamente agro-residencial, y en ellas podrán ejecutarse obras de equipamiento complementario a las de vivienda, tales como, quincho, piscina, canchas multiuso, invernadero, un canil, huerto familiar, juegos infantiles, entre otros, según lo regulado en el presente instrumento. Dentro de éste espíritu resulta prioritario el respeto a la tranquilidad, privacidad recíproca, a la naturaleza, al entorno y la especial consideración que debe guardarse en todo tiempo entre todos en cuanto al uso de los bienes propios y de uso común, sin perder de vista que se está en presencia de un conglomerado de personas que deben ser solidarias entre sí y que les une el propósito común de preservar el entorno natural que les rodea y convivir de manera armónica y en paz.- **CUARTO: Estatuto Jurídico.** Con el objeto antes indicado, en este acto, las comparecientes debidamente representadas, y la sociedad Inmobiliaria Hacienda San José S.A., en su calidad de mandataria de los propietarios

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JAI



ya señalados, acuerda establecer un estatuto jurídico en adelante denominado **"Reglamento Interno y de Convivencia Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" y Régimen de Servidumbres"**, en adelante "El Reglamento Interno y de Convivencia y Régimen de Servidumbres", que regulará el ejercicio de los derechos que a todos y cada uno de los moradores, propietarios o adquirentes a cualquier título de los lotes que les corresponden como, asimismo, las respectivas cargas y obligaciones que le empecen a cada uno de ellos. El presente Reglamento Interno y de Convivencia regirá las relaciones de orden interno, los derechos y obligaciones de los propietarios de la totalidad de las parcelas que conformen actualmente o en el futuro el Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera alguno de dichos inmuebles, para sus sucesores en el dominio –sin importar el título a través del que adquiera- y para toda persona a quién el propietario conceda el uso o goce, o los ocupe a cualquier título. En el mismo sentido, toda persona que adquiera alguno de las parcelas comprendidas en el señalado Loteo estará obligado a adherir al presente Reglamento Interno y de Convivencia en la respectiva escritura pública en la que se transfiera el dominio. A mayor abundamiento, las escrituras públicas de compraventa, permuta, o cualquier otra mediante la que se transfiera o transmita el dominio de cada una de las parcelas, deberá insertarse una cláusula, en que conste adhesión expresa del comprador o adquirente a lo estipulado en el presente Reglamento Interno y de Convivencia, junto con los correspondientes poderes para su Administración. Los comparecientes constituyen prohibición voluntaria de enajenar sobre todos y cada uno de los lotes o parcelas en caso de que no se de cumplimiento a lo estipulado en el presente artículo. A su vez, facultan al Administrador u otro propietario del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", que sea portador de copia autorizada de la presente escritura, para que en caso de que el nuevo propietario de la parcela no inscriba tal prohibición, los mandatarios puedan requerir la inscripción de la presente prohibición voluntaria de enajenar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Para velar por el cumplimiento de lo anterior, todo propietario queda obligado a comunicar al Administrador, o en su defecto, al

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avenzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



Consejo de Administración, cualquiera transferencia de dominio que realice respecto de la parcela o lote del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" de que sea dueño, indicando la individualización completa del nuevo adquirente /nombre completo, domicilio, Número de contacto y correo electrónico si fuere el caso/, bajo apercibimiento de que, si no lo hiciera, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan a los inmuebles que hubiere transferido. Para los efectos de que el Administrador tenga conocimiento de las transferencias de dominio que se realicen en el Loteo, éste tendrá la facultad de no permitir la ocupación de la parcela, por una nueva persona, mientras no se le acredite documentadamente por el interesado que cuenta para dicha ocupación con la autorización del actual dueño.-

QUINTO: Compromiso. Los propietarios de las parcelas del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" se comprometen a velar por: a) El mejor uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reparación, reposición y mejora de los elementos y servicios de su propiedad y de la propiedad y/o áreas de uso común de las parcelas; b) La armónica relación entre todos los propietarios; c) El cumplimiento del presente Reglamento.

SEXTO: II. DE LA ADMINISTRACIÓN. UNO) Consejo de Administración. La administración de las parcelas será de cargo de un Consejo de Administración compuesto por tres miembros titulares y un miembro suplente elegidos conforme a las reglas que más adelante se señalan en Asamblea de Propietarios. **SÉPTIMO: Duración en el cargo.** Los miembros del Consejo de Administración durarán tres años en sus funciones, y no serán remunerados. De entre los miembros del consejo de administrador se deberá elegir un Presidente. **OCTAVO: Acuerdos.** Los acuerdos tomados por el Consejo de Administración se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros titulares, o en ausencia de alguno o algunos de éstos, del suplente designado al efecto. En caso de empate, el Presidente tendrá voto dirimente. **NOVENO: Atribuciones del Consejo de Administración.** Serán atribuciones del Consejo de Administración las siguientes: a) Dictar las disposiciones reglamentarias de régimen interno que



estimare necesarias para la consecución de los fines señalados a lo largo del presente Reglamento y para el fiel cumplimiento de las normas contenidas en él. Las normas de orden interno entrarán en vigencia desde que el Consejo de Administración las publique en algún lugar visible y de acceso público para los miembros del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", sirviendo para tal efecto, el sitio web del Proyecto. Las normas de orden interno deberán constar por escrito, estar coordinadas, ser sistematizadas y ser informadas a la siguiente Asamblea de Propietarios, la que podrá derogarlas, modificarlas o ratificarlas por mayoría simple; **b)** Velar por la conservación, mantención y reparación de los bienes de uso o utilidad común, tales como estanques, bombas, de los ductos, matrices, empalmes, cañerías y otros componentes del sistema interno de abastecimiento de agua para las áreas de uso común, limpieza de canales y acequias, caminos, vías de acceso, senderos, puentes, casetas de vigilancia, barreras de control de acceso, parques, juegos infantiles, cercos, accesos al proyecto y jardines, empalmes eléctricos, empalmes de agua, o de otro tipo, y demás bienes de utilidad común; **c)** Fijar y determinar las cuotas con que debe concurrir cada parcela a los gastos de los bienes de uso común, las que tendrán el carácter de obligatorias y seguirá al dominio de las mismas. Las cuotas podrán ser cobradas por el Administrador, o quien este designe para tales efectos; **d)** Resolver administrativamente las dudas o controversias menores que surjan entre los propietarios, o entre estos y la administración, sin perjuicio de las facultades de someter el asunto al conocimiento del árbitro designado conforme a las reglas que más adelante se expresan; **e)** Representar legalmente a los propietarios en aquellas materias de interés común; **f)** Supervigilar y controlar la gestión del Administrador; **g)** Efectuar reuniones del Consejo de Administración; **h)** Citar a Asambleas de Propietarios; **i)** Firmar las actas de las Asamblea de Propietarios y del Consejo de Administración; **j)** Nombrar al Presidente del Consejo de Administración, si éste no fue nombrado; **k)** Aprobar presupuesto de gastos menores; **l)** Poner término al mandato del Administrador designado en este Reglamento y

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excmo. Corte
Suprema de Chile.-
[www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/](http://www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/)



designar nuevo Administrador confiriéndole los poderes necesarios, el cual deberá ser ratificado o revocar su designación en la próxima Asamblea de Propietarios; m) Las demás atribuciones que se le otorguen por este Reglamento o que acuerde la Asamblea de Propietarios. Para la consecución de dichos fines el Consejo podrá delegar poder en uno o más de sus miembros. En ausencia del Consejo de Administración, o si existieran impedimentos para que este funcione, las atribuciones señaladas que le competen al Consejo de Administración serán ejercidas provisoriamente por el Administrador, quién deberá convocar de inmediato a Asamblea de Propietarios, para que nuevos miembros del Consejo de Administración reemplacen a aquellos que no pueden asumir sus funciones.- **DÉCIMO: Rendición de cuentas.** Una vez al año, el Consejo de Administración deberá dar cuenta de su gestión y someterla a la aprobación de la Asamblea de Propietarios.- **UNDÉCIMO: DOS) Administrador.** Por medio del presente instrumento se confiere poder a Inmobiliaria Hacienda San José S.A., quién en su calidad de Administrador gozará de poder tan amplio como sea suficiente, para representar a todos los propietarios con el fin de velar por la tranquilidad, seguridad, salubridad y conservación de las parcelas, permitir a todos y cada uno de los propietarios, el correcto uso y goce de sus derechos. Asimismo se le confiere mandato suficiente para que proceda a adquirir y utilizar las maquinarias y herramientas necesarias para la mantención, aseo, ornato y seguridad de los espacios de uso común en virtud de las servidumbres constituidas y para que, en general realice todos aquellos actos y contratos que sean conducentes al objeto indicado. **DUODÉCIMO: Poderes.** En este acto, los comparecientes otorgan, los poderes y mandato al Administrador, los que se entenderán conferidos y ratificados por cada una de las personas que adquieran de cualquier modo una parcela del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", por el solo hecho de adherir el presente instrumento. Los poderes que aquí constan, no podrán ser revocados individualmente por algún propietario. La modificación o revocación de los poderes conferidos solo podrá ser acordada por dos tercios de los

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JAI



propietarios reunidos en Asamblea de Propietarios. **DÉCIMO TERCERO: Funciones del Administrador.** Inmobiliaria Hacienda San José S.A. tendrá para todos los efectos, el carácter de Administrador de las parcelas que componen El Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" hasta que sea reemplazado por la Asamblea de Propietarios o renuncie a este encargo. Para el cumplimiento de sus atribuciones el Administrador tendrá, entre otras, sin que la enumeración sea taxativa, las siguientes facultades, las que deberán ser ratificadas, modificadas o revocadas en la primera Asamblea de Propietarios que se celebre: **uno)** Se le otorga poder suficiente para fiscalizar la observancia de las normas contenidas en el presente Reglamento Interno y de Convivencia y en el ordenamiento jurídico vigente en el país en lo relativo a este Loteo; **dos)** El Administrador podrá cobrar los gastos que se acuerden para la mantención del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" y exigir el cumplimiento del presente Reglamento a los distintos propietarios; **tres)** El Administrador representará judicial y extrajudicialmente al Consejo de Administración y a la Asamblea de Propietarios frente a uno o más propietarios o frente a terceros para hacer cumplir sus acuerdos; **cuatro)** Así mismo podrá someter el o los asuntos puestos a su conocimiento a arbitraje según lo previsto en este Reglamento; **cinco)** Además, si las circunstancias lo requieren, podrá requerir u ordenar que se requiera el auxilio de la fuerza pública cuando corresponda; **seis)** Acordar las normas a que deberán ceñirse el funcionamiento y las operaciones del Loteo, dictar los reglamentos de funcionamiento internos, incluyendo normas de seguridad, horarios de operación, requisitos de identificación, disposición de desechos, y cualquier otra norma tendiente al buen orden, seguridad, sanidad y operación diaria del Loteo; **siete)** Contratar a los trabajadores de ésta, fijarles sus remuneraciones y obligaciones; poner término a sus contratos y suscribir los respectivos finiquitos; dictar los respectivos Reglamentos de Higiene y Seguridad; así como cualquier otra acción laboral necesaria para el correcto desempeño de su cargo; **ocho)** Cobrar y percibir los Gastos comunes ordinarios, extraordinarios y fondo de

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



reserva; **nueve)** Mantener nómina de los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios y ocupantes a cualquier título de las parcelas del Loteo; **Diez)** Presidir la primera Asamblea de Propietarios; **once)** Certificar a los Propietarios hábiles para votar; **doce)** Suspender el suministro eléctrico a propietarios morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes; **trece)** Emitir circulares informativas; **catorce)** Demandar Judicialmente a los propietarios morosos; **quince)** Certificar el pago de los gastos comunes; **dieciséis)** Implementar medidas de seguridad; **diecisiete)** Comprar, vender, permutar y, en general, adquirir y enajenar a cualquier título, toda clase de bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales; **dieciocho)** Dar y tomar en arrendamiento, Leasing habitacional o financiero, comodato, administración, concesión o bien, a cualquier otro título, toda clase de bienes, sean éstos corporales o incorporales, raíces o muebles; **diecinueve)** Dar y recibir dinero y otros bienes en depósito, sea éste necesario o voluntario y en secuestro; **veinte)** Recibir en prenda muebles, valores mobiliarios, derechos, acciones y demás cosas corporales o incorporales, sea en prenda civil, mercantil, bancaria, agraria, industrial, warrants, sin desplazamiento, de cosa mueble vendida a plazo y otras especiales, y cancelarlas; **veintiuno)** Celebrar contratos de transporte, de fletamento, de cambio, de correduría y de transacción; **veintidós)** Celebrar contratos de seguros, pudiendo acordar primas, fijar riesgos, plazos y demás condiciones, cobrar pólizas, endosarlas y cancelarlas; aprobar e impugnar liquidaciones de siniestros; **veintitrés)** Celebrar cualquier otro contrato nominado o no. En los contratos que la Administración celebre, se podrán convenir y modificar toda clase de pactos y estipulaciones, estén o no contemplados especialmente por las leyes y sean de su esencia, de su naturaleza o meramente accidentales; fijar precios, intereses, rentas, honorarios, remuneraciones, reajustes, indemnizaciones, plazos, condiciones, deberes, atribuciones, épocas y forma de pago y de entrega, cabidas, deslindes, etcétera; **veinticuatro)** Convenir cláusulas penales a favor del Loteo; aceptar toda clase de cauciones reales o personales y toda clase de



garantías en beneficio del Loteo; fijar multas a favor o en contra de ella y aceptar la renuncia de derechos y acciones; rescindir, resolver, resciliar, dejar sin efecto, poner término o solicitar la terminación de toda clase de contratos; exigir rendiciones de cuentas, aprobarlas u objetarlas y, en general, ejercitar y renunciar todos los derechos y acciones que competen al Loteo; **veinticinco)** Representar al Loteo ante los bancos nacionales o extranjeros, estatales o particulares con las más amplias facultades que puedan necesitarse; darles instrucciones y cometerles comisiones de confianza; abrir y administrar cuentas corrientes bancarias de depósito y/o de crédito, depositar, girar o sobregirar en ellas, imponerse de sus movimientos y cerrar unas y otras, todo ello tanto en moneda nacional como extranjera; aprobar y objetar saldos; retirar talonarios de cheques o cheques sueltos; arrendar cajas de seguridad, abrirlas y poner término a su arrendamiento; colocar y/o retirar dinero o valores, sea en moneda nacional o extranjera, en depósito, custodia o garantía y cancelar los certificados respectivos; contratar acreditivos en moneda nacional o extranjera; efectuar operaciones de cambio, tomar boletas de garantía, dar y tomar dinero y otros bienes en mutuo y, en general, contratar préstamos en cualquier forma con toda clase de organismos e instituciones de crédito y/o de fomento, de derecho público o privado, sociedades civiles o comerciales, bancos, sociedades financieras, asociaciones de ahorro y préstamos y, en general, con cualquier persona natural o jurídica, estatal o particular, nacional o extranjera, ya sea como créditos en cuenta corriente, créditos simples, créditos documentarios, avances contra aceptación, sobregiros, créditos en cuentas especiales, contratando líneas de créditos, o bien, en cualquier otra forma; **veintiséis)** Abrir cuentas de ahorro, reajustables o no, a plazo, a la vista o condicionales, en el Banco del Estado de Chile, en los Servicios de Vivienda y Urbanismo, en instituciones de previsión o en cualquier otra institución de derecho público o privado, sea en su beneficio exclusivo o en el de sus trabajadores; depositar y girar en ellas, imponerse de su movimiento, aceptar e impugnar saldos y cerrarlas; **veintisiete)** Girar, suscribir, aceptar, reaceptar,

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



renovar, prorrogar, revalidar, endosar en dominio, cobro o garantía, depositar, protestar, descontar, cancelar, cobrar, transferir, extender y disponer en cualquier forma de cheques, letras de cambio, pagarés, libranzas, vales y demás documentos mercantiles o cambiarios, sean éstos nominativos, a la orden o al portador, en moneda nacional o extranjera y ejercitar las acciones que al Loteo le correspondan en relación con tales documentos; **veintiocho)** Ceder y aceptar cesiones de créditos, sean nominativos, a la orden o al portador y, en general, efectuar toda clase de operaciones con documentos mercantiles, valores mobiliarios, efectos públicos o de comercio; **veintinueve)** Pagar en efectivo, por dación en pago, por consignación, por subrogación, por cesión de bienes, etcétera, todo lo que el Loteo adeudare, por cualquier título y, en general, extinguir obligaciones en cualquier forma; **treinta)** Cobrar y percibir extrajudicialmente todo cuanto se adeude al Loteo, a cualquier título que sea y por cualquier persona natural o jurídica, incluso el Fisco, instituciones, corporaciones, fundaciones de derecho público o privado, instituciones fiscales, semifiscales, de administración autónoma; instituciones privadas, etcétera, sea en dinero o en otra clase de bienes, corporales o incorporales, raíces o muebles, valores mobiliarios, etcétera; **treinta y uno)** Firmar recibos, finiquitos o cancelaciones y, en general, suscribir, otorgar, firmar, extender, refrendar o modificar, toda clase de documentos públicos o privados, pudiendo formular en ellos todas las declaraciones que estimen necesarias o convenientes; **treinta y dos)** Constituir servidumbres activas o pasivas; **treinta y tres)** Entregar en y/o retirar de las oficinas de correos, telégrafos, aduanas y empresas estatales o particulares de transporte terrestre, marítimo o aéreo toda clase de correspondencia, certificada o no, piezas postales, giros, reembolsos, cargas, encomiendas, mercaderías, etcétera, dirigidas o consignadas al Loteo o expedidas por ella; **treinta y cuatro)** Concurrir y efectuar ante toda clase de autoridades políticas, administrativas, de orden, tributario, aduaneras, municipales, judiciales, de comercio exterior o de cualquier otro orden y ante cualquier persona de derecho público o privado, instituciones fiscales,



semifiscales, de administración autónoma, organismos, servicios, etcétera, toda clase de presentaciones, peticiones, declaraciones, incluso obligatorias; modificarlas o desistirse de ellas; **treinta y cinco**) Representar al Loteo ante toda clase de organismos de previsión, Administradoras de Fondos de Pensiones, Servicio de Seguro Social, Instituciones de Salud Previsional, Isapres, Instituto de Normalización Previsional y ante la Dirección o Inspecciones Comunales o Regionales del Trabajo y toda clase de organismos, instituciones o autoridades que se relacionen con las actividades laborales, de previsión y de seguridad social, pudiendo presentar toda clase de solicitudes y peticiones ante ellas, desistirse de las mismas, modificarlas y aceptar sus resoluciones; **treinta y seis**) Representar al Loteo Agrícola Privado Hacienda San José en todos los juicios o gestiones judiciales ante cualquier tribunal sea éste ordinario, especial, arbitral, administrativo o de cualquier clase, así intervenga el Loteo como demandante, demandado, o tercero de cualquier especie, pudiendo ejercitar toda clase de acciones, sean ellas ordinarias, ejecutivas, especiales, de jurisdicción contenciosa o de cualquier naturaleza. En el ejercicio de esta representación judicial, podrá actuar por el Loteo con todas las facultades ordinarias y extraordinarias del mandato judicial, en los términos previstos en los artículos, séptimo incisos primero y segundo y artículo octavo del Código de Procedimiento Civil, pudiendo desistirse en primera instancia de la acción entablada, contestar demandas, aceptar la demanda contraria, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, prorrogar jurisdicción, intervenir en gestiones de conciliación o avenimiento, cobrar y percibir; **treinta y siete**) Conferir mandatos generales o especiales, judiciales o extrajudiciales, y revocarlos; delegar en todo o en parte las facultades que se consignan precedentemente y reasumir en cualquier momento; **treinta y ocho**) Autocontratar, esto es, celebrar actos jurídicos consigo mismo, sin que sea menester la concurrencia de otra, y en el cual él actúa a la vez, ya sea como parte directa y como representante de la otra parte, ya sea como representante

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/

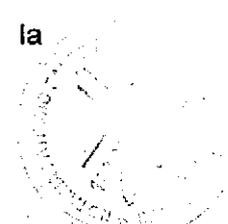


de ambas partes, ya sea como titular de dos patrimonios o de dos fracciones de un mismo patrimonio sometidos a regímenes jurídicos distintos, y, en general requerir cuanto sea necesario para estos fines.- **DÉCIMO CUARTO: TRES) Asamblea de Propietarios.** Los propietarios se reunirán a lo menos una vez al año, en Asamblea de Propietarios, convocada por el Consejo de Administración o por más del treinta por ciento de la totalidad de los propietarios del Loteo. Serán atribuciones de la Asamblea de Propietarios: a) Nombrar los miembros del Consejo de Administración según las reglas que más adelante se indican. b) Aprobar los presupuestos o minutas de gastos comunes para el o los periodos respectivos. Estos deberán ser presentados por el Consejo de Administración a la Asamblea de Propietarios de manera somera y detallada. c) Aprobar o rechazar las cuentas y balances que presente el Consejo de Administración o el Administrador. d) Poner término al mandato del Administrador designado en este Reglamento y designar nuevo Administrador confiriéndole los poderes necesarios. e) Autorizar al Consejo de Administración para efectuar cualquier gasto extraordinario. f) Las que correspondan según el presente Reglamento u otras disposiciones.- **DÉCIMO QUINTO: Reglas que rigen la Asamblea de Propietarios.** La Asamblea de Propietarios se regirá por las siguientes normas: a) Citación a Asamblea. La convocatoria se realizará con, a lo menos, diez días corridos de anticipación a su celebración, y no más allá de treinta días corridos de su celebración, mediante cartel firmado por el Presidente del Consejo de Administración desplegado en un lugar visible, a la entrada del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" que procure su acertada difusión y divulgación. Conjuntamente con lo anterior, se enviará con la misma anticipación una comunicación escrita al domicilio o la casilla de correo electrónico de cada propietario registrado en la Administración, debiendo para dichos efectos designar el propietario su respectivo domicilio y su casilla de correo electrónico y comunicar al Administrador cualquier cambio a dicho respecto. De tal comunicación que contenga la citación, se dejará testimonio en un acta que se levantará para tal efecto. La pérdida o extravío de la

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JA1



comunicación no invalidará la citación, ni será causal para pedir la nulidad de la Asamblea que se efectúe. En todos los casos en que en el presente Reglamento Interno y de Convivencia se haga referencia a comunicaciones "por escrito" se entenderá aludir y comprender las hechas por correo electrónico u otro medio tecnológico futuro que asegure la efectividad del envío.

b) Presidente del Consejo. La Asamblea será presidida por el Presidente del Consejo de Administración y se llevará a cabo donde éste designe en la citación. Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el Administrador. Con todo, la Asamblea podrá llevarse a cabo sólo dentro del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" a que este Reglamento Interno y de Convivencia se refiere, o en un recinto apropiado a estos efectos, en la ciudad de Santiago o Viña del Mar que fije el Administrador con la aprobación del Consejo de Administración.

c) Reunión en primera citación. Para reunirse en primera citación será necesaria la concurrencia de los propietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento del dominio de las Parcelas que componen el Loteo.

d) Reunión en segunda citación. Para reunirse en segunda citación bastará con la asistencia de los propietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes a la Asamblea.-

e) Representación. Los propietarios podrán asistir a las Asambleas de Propietarios representados por terceros, cuyos mandatos deberán constar por carta poder simple. En caso de las personas jurídicas, los poderes emitidos por éstas a terceros deberán ser autorizados por el Presidente del Consejo de Administración. Deberán constar en escritura pública donde se insertará la personería del que comparece a su nombre. Los poderes no podrán tener una vigencia superior a un año contado desde la fecha de su otorgamiento.

f) Voto. Se entiende para estos efectos que cada propietario tendrá en dicha Asamblea un voto por cada parcela que le pertenezca.

g) Quórum. Para el cálculo de los quórum necesarios para adoptar los acuerdos, se excluirán los votos de aquellos propietarios que no estuvieran al día en el pago de las respectivas cuotas en los gastos o expensas comunes,

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



hecho que deberá ser certificado por el Administrador, o en su ausencia, por el Consejo de Administración. Se deja constancia que sólo los lotes o parcelas colindantes con caminos habilitados pagan gastos comunes.- Los acuerdos así adoptados serán obligatorios para todos los propietarios sin excepción alguna.

DÉCIMO SEXTO: Libro de Actas. De las deliberaciones y acuerdos de la Asamblea de Propietarios se dejará constancia en un Libro de Actas, que será firmado por a lo menos dos miembros del Consejo de Administración o tres propietarios que se designen para tales efectos en dicha Asamblea. El acta se entenderá aprobada desde el momento de su firma, y desde esa fecha se podrán llevar a efecto los acuerdos a que ella se refiera. El miembro del Consejo de Administración que estimare que un acta adolece de inexactitud u omisiones, tiene el derecho de estampar, antes de firmarla, las salvedades correspondientes.

DÉCIMO SÉPTIMO: Hoja de asistencia. Los concurrentes a la Asamblea de Propietarios firmarán una hoja de asistencia en la que se indicará, a continuación de cada firma el Número de parcela o parcelas a las que representa.-

DÉCIMO OCTAVO: Elección de los miembros del Consejo de Administración. El Consejo de Administración se elegirá por votación en Asamblea de Propietarios. Cada propietario votará por cada una de las parcelas que le pertenezcan por una persona, proclamándose elegidas aquellas personas que obtengan las tres primeras mayorías, y como suplente el que ocupe el lugar sucesivo.-

DÉCIMO NOVENO: Duración en el cargo. Los miembros del Consejo de Administración durarán tres años en sus funciones. Si al vencimiento del respectivo período no se procediere a otra designación, el Consejo se entenderá automáticamente prorrogado en sus funciones por períodos iguales y sucesivos de seis meses hasta que se designen los nuevos miembros.

VIGÉSIMO: Remoción de los miembros del Consejo de Administración. Para la remoción de uno o más de los miembros del Consejo de Administración se requerirá el voto favorable de tres cuartas partes de los votos de los asistentes a la Asamblea de Propietarios citada especialmente para este objeto. Si uno de los miembros del Consejo de Administración es



removido, renunciare o se imposibilitare para seguir desempeñándose en su cargo, los restantes miembros designarán un reemplazante que durará por el tiempo que faltare para completar el periodo, sin perjuicio de las prórrogas referidas. **VIGÉSIMO PRIMERO: III. DERECHOS, LIMITACIONES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A QUE QUEDAN SUJETOS LOS PROPIETARIOS. Derechos.** Todo propietario tiene derecho al uso y goce de los elementos, servicios y bienes de uso común siempre y cuando lo empleen en forma prudencial de acuerdo con su destino ordinario y en forma que no perjudique los intereses del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", ni impida, perturbe u obstaculice el derecho de los demás propietarios; y siempre y cuándo se encuentre al día en los pagos de las expensas o gastos comunes. La misma disposición regirá para las áreas de servidumbre establecidas en el presente instrumento. **VIGÉSIMO SEGUNDO: Reparaciones.** Serán de cargo exclusivo de los propietarios la reparación y mantención de su parcela, casa habitación, deslindes, y, en general la parte interior de sus predios, como igualmente las instalaciones de gas, energía eléctrica, agua, alcantarillado y red telefónica, hasta los empalmes de entrada y/o de salida. Cuando estos desperfectos afecten el uso de los servicios, a la seguridad, existencia, solidez, salubridad o comodidad y confort del Loteo en su conjunto, o a uno o más de los propietarios, el Consejo de Administración, o el Administrador, solicitarán por escrito al involucrado la reparación de tales desperfectos. El Propietario tendrá un plazo prudencial de quince días corridos contados desde la recepción de la comunicación escrita, para efectuar las reparaciones necesarias. Si, transcurrido el plazo indicado las reparaciones no hubieren sido efectuadas, el Administrador estará facultado para, previo aviso por escrito dado con cinco días de anticipación, ingresar al predio donde se ubica el desperfecto y proceder a efectuar la reparación correspondiente por cuenta del respectivo propietario. En casos graves y urgentes que puedan hacer peligrar la seguridad y salubridad de terceros, o el abastecimiento de servicios como agua, electricidad u otros semejantes, el Administrador, o cualquiera de sus

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.clrcchile.cl/notariosyconservadores/



empleados o prestadores de servicios, podrá ingresar de inmediato a la parcela objeto del desperfecto, para subsanar el problema, debiendo dar pronta cuenta por escrito o por correo electrónico de lo obrado al propietario a la dirección o correo electrónico registrada en la Administración. Los elementos que dividen cada propiedad se entenderá que son comunes entre los vecinos para el efecto de concurrir a su conservación y reparación. **VIGÉSIMO TERCERO: Áreas de Uso Común.** Todos los propietarios tienen derecho a hacer uso y servirse de las áreas de uso común. El hecho de que algún propietario no haga uso efectivo de determinado servicio o bien de uso común o que la parcela permanezca desocupada o sin construir, no exime en caso alguno al propietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas que le corresponda, salvo en cuanto el presente reglamento así lo señale. **VIGÉSIMO CUARTO: Prohibición de cambio de destino.** Cada propietario usará su parcela en forma ordenada y tranquila, de manera de mantener buena conveniencia con sus vecinos y la Administración, y no transgredir disposición legal alguna. Además, deberá destinarla al uso habitacional y recreativo o agrícola y forestal que por naturaleza y en el espíritu de este Reglamento le corresponde. **VIGÉSIMO QUINTO: Prohibiciones.** Queda estrictamente prohibido a los propietarios o a quienes sus derechos representen: **uno)** Destinar la parcela a usos distintos de los precedentemente señalados; **dos)** Tener a cualquier título en la propiedad, aunque sea transitoriamente, materiales inflamables /ramas, maderas, basura/, escombros, materiales explosivos, mal olientes, en descomposición o cualquiera otra que pueda causar algún tipo de perjuicio. Se exceptúa de ésta limitación los estanques o balones de gas de uso común en las viviendas residenciales, la bencina del estanque de los vehículos motorizados, parafina destinada para el uso de estufas, siempre que no exceda de veinte litros, o solventes necesarios para el aseo doméstico u operación de pequeñas herramientas; **tres)** Causar ruidos o algazaras, o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes de las parcelas o sitios.- Todos los trabajos que requieran el uso de



utensilios o máquinas ruidosas al interior de la parcelas, sólo podrán ejecutarse de lunes a viernes, entre las nueve AM horas hasta las dieciocho PM horas; **cuatro)** Producir contaminación acústica, ya sea, por el funcionamiento de aparatos de radio, motores u otros, instrumentos musicales o en cualquiera otra forma. Se entenderá por contaminación acústica la definición que para estos efectos tenga la autoridad respectiva para zonas habitacionales en la comuna de Vitacura; **cinco)** Ejecutar actos que puedan afectar o comprometer la seguridad o salubridad del Loteo o de sus habitantes, tales como hacer fogatas, quemar basura o pastizales, durante el período estival, comprendido entre los meses de Diciembre a Marzo, ambos meses inclusive. Para hacer fogatas, en el período no comprendido anteriormente, será necesario dar aviso previo a la Administración del Loteo, para que ésta esté atenta y pueda reaccionar con mayor rapidez en caso de que ocurra un siniestro; **seis)** Instalar antenas de uso de radioaficionados que causen interferencia en los equipos electrónicos de los demás habitantes; **siete)** Instalar cualquier tipo de antenas, parabólicas u otras que excedan de la altura de la casa; **ocho)** Instalar tendidos de cables fuera de los autorizados en conformidad a los planos; **nueve)** Tender ropa u otros elementos de vestimenta u otro en lugares que no estén debidamente cerrados a fin de que no sean vistos; **diez)** Estacionar vehículos, bultos y otro tipo de elementos a cualquier pretexto en las zonas de uso común, o caminos, o en lugares a la vista general. Al efecto, cada propietario deberá destinar los espacios necesarios en sus parcelas para guardar los vehículos de quienes habitan allí permanentemente y de sus visitas; **once)** El ingreso de vehículos de más de quince toneladas, sin la autorización del Administrador.- En caso de no contar con ésta, la carga que estos vehículos porten deberá ser estibada desde la puerta del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" en vehículos menores; **doce)** Efectuar todo tipo de reparaciones o lavados a vehículos en los caminos interiores y espacios de uso común. La infracción a lo establecido en los números diez) y doce) precedentes, autorizará a la administración para su retiro inmediato por cuenta, riesgo y costo del infractor; **trece)** La circulación de

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada - Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/

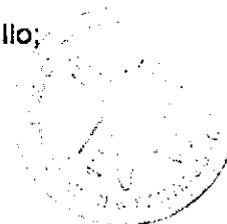


vehículos motorizados que emitan gases tóxicos más allá de lo reglamentario, con tubos de escape sin los silenciadores necesarios, o que generen ruido en exceso, tales como motocicletas con escape libre, con resonadores, o que no cumplan con las leyes del tránsito en cuanto a luces, frenos y condiciones generales, cuya inobservancia pudieren causar accidentes. No está permitido montar, circular ni practicar paseos en moto u otro tipo de vehículos similares que causen ruidos molestos. El Consejo de Administración estará facultado para fijar un nivel de ruido máximo producido por tipo de vehículos específicos y prohibir el ingreso de tales vehículos sean motorizados o no; **catorce)** La circulación por los caminos interiores de todo tipo de animales que no transiten con sus dueños con las medidas de seguridad pertinentes, tales como, correas, bozales y otros; **quince)** Traer al Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" animales que puedan causar graves daños al ecosistema y a las personas, tales como felinos, hurones, visones u otros animales no domésticos; **dieciséis)** Transitar por los caminos interiores a una velocidad superior a los cuarenta kilómetros por hora o transitar en vehículos motorizados por lugares fuera de los caminos especialmente habilitados para tales efectos. Queda expresamente prohibido transitar por fuera de los caminos con vehículos motorizados; **diecisiete)** Instalar o encargar la instalación de antenas telefónicas de ningún tipo y a cualquier título; **dieciocho)** Desarrollar actividades industriales, comerciales, empresariales, agroindustriales, negocios particular, u otras, que impliquen la utilización de mano de obra, acceso de terceros al Loteo, y/o contaminación de cualquier clase en la tierra o aguas del Loteo. Salvo expresa autorización del Consejo de Administración, no se podrán efectuar actividades remuneradas que impliquen el acceso de terceros ajenos al Loteo. Se exceptúa de ésta prohibición, en todo aquello que no implique contaminación de tierras o aguas, las actividades que desarrolle la Inmobiliaria desarrolladora del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José"; **diecinueve)** Alimentarse, beber, hacer picnic o cualquiera otra actividad doméstica, en los espacios de uso común con excepción de los especialmente destinados a ello;

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JA1



veinte) Botar cualquier tipo de desperdicios en los espacios de uso común y/o causar daños en ellos o en sus instalaciones, disponer de la basura en contravención a lo que establezca el Consejo de Administración. La infracción a esta prohibición se estimará especialmente grave; **veintiuno)** Cazar por cualquier medio, aves, animales, y demás especies; **veintidós)** No obstruir, ni tapar el escurrimiento natural de las aguas por las quebradas y demás cursos naturales que existieren; **veintitrés)** No producir contaminación Lumínica. Se entiende por contaminación lumínica, toda aquella luz que no es aprovechada para iluminar el suelo y las construcciones de la parcela de cada propietario. Las lámparas exteriores no podrán emitir una vez instaladas en la luminaria o proyector un flujo hemisférico superior mayor al cinco por ciento de su flujo nominal; **veinticuatro)** Plantar especies vegetales introducidas o exóticas, arbóreas o arbustivas, que sean invasivas o que generen un daño grave al ecosistema del Loteo, ya sea por su excesivo consumo de agua, liberación de sustancias alelopáticas que impidan el desarrollo de otras especies, tales como, eucaliptus, pinos, aromos y otras especies con gran capacidad pirofófica y/o que acidifiquen el suelo, así como cualquier otra especie que con posterioridad determine el Consejo de Administración; **veinticinco)** Cortar árboles cuyo diámetro sea igual o mayor a quince centímetros, medidos en la base del tronco del árbol. De igual forma para efectuar cualquier tipo de corta, extracción o descepado de árboles, el propietario de la parcela respectiva deberá contar con el plan de manejo que corresponda según lo determine la autoridad competente; **veintiséis)** Se prohíbe hacer pozos u norias en cualquiera de las parcelas que conforman el Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", salvo los que pueda realizar la empresa desarrolladora del Loteo con motivo de abastecer al Loteo en su conjunto. Tales empresas estarán autorizadas para la realización de prospección de pozos si así fuere necesario; **veintisiete)** Instalar avisos o letreros dentro de la parcelación, promocionando la venta de las parcelas, salvo que estos reúnan las siguientes características: sean de madera, fondo verde con letras blancas, de sesenta por treinta centímetros, a

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



una distancia mínima de la calle de diez metros, que diga: "Vendo parcela y su Número telefónico". Queda expresamente excluida de esta prohibición, la Inmobiliaria desarrolladora del Loteo, quién estará facultada para mantener estos avisos o letreros dentro del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", promocionando la venta de las unidades que conforman la misma u otros Proyectos, como asimismo mantener la sala de ventas en el interior del terreno donde se ha desarrollado el Proyecto, que se encuentre habilitado para estos efectos. Esta facultad expirará transcurridos sesenta días hábiles contados desde la venta de la última parcela resultante del proyecto actual o futuro; **veintiocho)** Se prohíbe instalar cualquier tipo de estanque elevado destinado a la acumulación de cualquier elemento con el objeto de aprovisionar líquidos de cualquier especie; **veintinueve)** Asimismo, queda estrictamente prohibido a los propietarios de las parcelas números diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, cuarenta y uno, veintitrés, veinticinco, veintiséis, veintisiete, veintiocho y otras que en un futuro pudiesen colindar con la Ruta sesenta y ocho, también denominado camino Santiago a Valparaíso, o cualquier otra denominación que se le pudiese dar en el futuro, por efectos de expropiaciones, abrir, permitir o tolerar que se abran o habiliten accesos directos desde las respectivas parcelas al señalado camino público, infringiendo así el control de acceso existente en la portería del Loteo. La infracción a esta prohibición será sancionada con una multa de cien Unidades de Fomento y, sin perjuicio de su cobro, facultará a la Administración para proceder materialmente a su cierre de inmediato, por cuenta y cargo del propietario infractor, sin necesidad de trámite judicial alguno.- En atención a la dificultad topográfica de acceder a las parcelas números setenta y seis, setenta y siete, setenta y ocho, setenta y nueve, ochenta, ochenta y uno, ochenta y tres, ochenta y cinco, ochenta y seis, ochenta y siete, ochenta y ocho ochenta y nueve, noventa, noventa y uno, noventa y dos noventa y tres, trece, doce y noventa y cinco desde el acceso principal del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", estas parcelas podrán por su cuenta y cargo ejecutar, previa autorización de la administración,

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



20160823135106JAI



accesos propios desde ellas hacia la Cuesta Zapata, siempre y cuando las mencionadas parcelas no tengan acceso desde el interior del Loteo, la infracción a la presente será sancionada con la misma multa antes señalada.- Se deja expresa constancia, que para casos muy calificados, determinados por la administración, la parcela Número dieciocho, deberá prestar como servicio al Loteo, acceso gratuito al Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" por la Ruta sesenta y ocho o también denominada camino Santiago a Valparaíso.

VIGÉSIMO SEXTO: Mascotas. Sólo se permitirá la tenencia o ingreso de hasta cuatro animales domésticos a las parcelas, en la medida en que no perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes de ellas y no les provoquen molestias, para lo cual deberán habilitar, en la parcela, un lugar adecuado para su habitación y resguardo /canil/.- Su paseo por los espacios de uso común deberá realizarse sólo cuando las mascotas lleven, bozal, collar y cadena. Sus excrementos deberán ser retirados de inmediato por la persona responsable que está a cargo de ellos. Los daños o molestias que los animales causen a las personas o a los jardines y propiedad en general, serán de la exclusiva responsabilidad de sus dueños.- Se prohíbe la realización de cualquier actividad empresarial, agroindustrial u otra que implique la utilización de cualquier tipo de animal.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Obligaciones de cada propietario respecto de su predio. Cada propietario asume la obligación de mantener su predio debidamente ordenado, desinfectando árboles y plantas con productos que no afecten a la flora, fauna y medio ambiente. Toda contravención hará incurrir al infractor en el pago de las indemnizaciones que procedieren.

VIGÉSIMO OCTAVO: Prevención de incendios. Con el objeto de prevenir incendios que puedan afectar los recursos naturales, se establecen para cada propietario las siguientes obligaciones: a) Remover la materia vegetal muerta, en especial la de los cercos vivos que deslindan los lotes o parcelas si correspondiere; b) Mantener cortafuegos junto a los cercos divisorios, sea cavando pequeñas zanjas todo a lo largo de los mismos o dejando espacios reducidos sin vegetación para evitar la vegetación continua



que permite la fácil propagación del fuego; c) Tomar medidas de prevención respecto de los fuegos que se hagan al aire libre, esto es, asados y fogatas en el período permitido. Cada propietario deberá tener un área de a lo menos diez metros, medidos desde la fogata y/o asado despejados de pasto seco, y mojar el área previo a encender el fuego. Deberá velar por apagar el fuego total y completamente una vez acabada la actividad. Deberán impedir además la intervención de niños menores en los mismos, tanto en su preparación como en su extinción; d) Revisar periódicamente, sin perjuicio de las atribuciones de la administración, el buen estado de las instalaciones eléctricas del predio y dotar las chimeneas de algún elemento que impida que las brasas sean expulsadas al aire. Se recomienda no usar las chimeneas durante los meses de verano, salvo situaciones de excepción; e) Contar en cada parcela con implementos que permitan, dada una emergencia, combatir el fuego organizándose en grupos para tales efectos. Se entiende por ello tener, a lo menos, tres extintores, una pala, un hacha, y un rastrillo u horqueta. Queda absolutamente prohibido usar fuegos artificiales en cualquier sector del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", como asimismo, botar cigarrillos, dejar pedazos de vidrio en el suelo, o cualquier otro tipo de material u elemento incandescente, que pueda iniciar fuego. f) En caso de hacer una zona de asados o quincho, este deberá contar con una zona despejada de todo tipo de material inflamable, pastizales o cualquier otro que permita la propagación del fuego, en una distancia de diez metros alrededor de la zona de fuego, se deberá regar previamente alrededor de la zona para que esté húmeda y tener a mano los extintores. Cada propietario deberá presentar y tener aprobado por la Administración del Loteo, el lugar en donde se emplazará la zona de asados o quincho, la cual tendrá un registro de casas o parcelas con "sello verde". A su vez, deberán informar a la administración previo a encender cualquier fogata o asado, para que ésta esté atenta y pueda reaccionar con mayor rapidez en caso de que ocurra un siniestro. g) Cada propietario u ocupante de la parcela a cualquier título, deberá informar inmediatamente a la Administración y al

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JAI



Cuerpo de Bomberos más cercano, en caso de detectar humo o fuego en su parcela o en otra parcela del Loteo. Los propietarios serán responsables y deberán reparar todo daño causado por un incendio que se origine como causa de su propia negligencia o en la falta de cuidado y vigilancia de las personas que tenga a su cargo, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pueda afectar a quién provocare el fuego. **VIGÉSIMO NOVENO: Arriendo.** Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso o goce a cualquier título de sus respectivas parcelas a cualquier persona, salvo que este sea reconocidamente insolvente, inmoral, de costumbres reñidas con el trato social o el orden legal, en cuyo caso el Consejo de Administración por iniciativa propia o a instancias de otro propietario tendrá derecho a oponerse a la ocupación del inmueble por tal persona. En virtud de lo anterior, los propietarios o arrendatarios, según sea el caso, contraen la obligación de establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que celebren respecto de dichos bienes, la obligación del arrendatario o subarrendatario respectivo, según el caso, de aceptar y sujetarse, sin reservas, a las disposiciones del presente Reglamento, que regirá para ellos con el mismo valor obligatorio que para el respectivo propietario. Dará derecho a cobrar el máximo de la multa al propietario que arrendare o diere a cualquier título el uso y goce de su propiedad mediante interpósita persona para ser, en definitiva ocupada por otra u otras. Los propietarios serán responsables y deberán reparar todo daño o perjuicio causado por sus dependientes, invitados y, por las personas a quienes se les haya concedido el usos o goce a cualquier título de su parcela, sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pueda afectar a quién provocare el daño o perjuicio. **TRIGÉSIMO: DE LA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO. Idea General.** El Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", es un conjunto paisajístico en el que la idea general de su organización especial y el detalle en cada uno de sus lugares han sido estudiados detenidamente con el objeto de preservar la naturaleza existente, a la vez que enriquecer este paisaje con las nuevas obras. En el logro de este

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadoras/

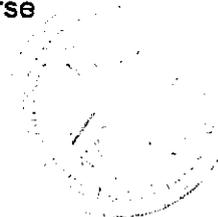


objetivo, es fundamental para la armonía del Loteo, la definición de las normas generales que regirán la intervención particular de cada uno de los propietarios en el interior de sus parcelas. Se entiende que en un marco de normas definidas en el más alto estándar estético y de calidad material se está protegiendo el interés de cada uno de los propietarios. Estas normas están referidas a dos puntos sustanciales: a) arquitectura; b) Paisajismo. **TRIGÉSIMO PRIMERO: Arquitectura. Uno)** Las obras deberán ser ejecutadas en su estructura, instalaciones y terminaciones con el más alto nivel de calidad, en materiales naturales, nobles, estables y resistentes que aseguren la excelencia en la permanencia y presentación de las obras en toda su vida útil. **Dos)** No se aceptarán proyectos ni especificaciones técnicas que consideren casas o construcciones de inferior calidad a las precedentemente señaladas. El Consejo de Administración determinará las especificaciones técnicas exigidas para aquellas que sean producidas o elaboradas por partes y piezas con el evidente propósito de ser armadas o instaladas en el terreno, y que no corresponden a las exigencias en cuanto a la calidad de las viviendas. **Tres)** Las construcciones a ejecutarse serán de hasta dos pisos de altura por sobre el terreno natural, pudiendo emerger del conjunto solamente alguna zona de mayor altura que no debe ocupar en el plano una superficie superior al cincuenta por ciento del total de aquella construida. Esta mayor altura no superará los nueve metros, medidos exteriormente desde el nivel del terreno natural en que se encuentra, hasta la cumbre. **Cuatro)** En la construcción no podrá emplearse materiales como fonola, zinc, bloques de hormigón o internit como terminación final, salvo que, en la fachada exterior, estos sean revestidos con otro material. **Cinco)** No existe plazo para que el propietario de alguna de las parcelas del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" inicie las obras de construcción o edificación. No obstante lo anterior, si éste decide edificar, tal construcción deberá cumplir con los requisitos de metraje mínimos de construcción para la vivienda, los que para efectos de este proyecto, se fija en una superficie mínima de ochenta metros cuadrados. Por consiguiente, no podrán usarse

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JA



como viviendas o bodega permanente, los containers o viviendas de emergencia, también llamadas media agua. Las reglas de metraje mínimo precedentemente señaladas no será aplicable a la construcción de quinchos, piscina, canil, u otras obras complementarias de la parcela, sin perjuicio de lo anterior, deberán respetar todas las otras normas establecidas en el presente instrumento. **TRIGÉSIMO SEGUNDO: Coeficiente de ocupación de suelo.** El coeficiente máximo de ocupación de suelo es de cero coma dos por cada una de las parcelas. Para calcular el porcentaje de construcción permitido en cada parcela, se atenderá al total de las construcciones planificadas ejecutar en el terreno y al total de la superficie del terreno, no al porcentaje útil para la construcción. **TRIGÉSIMO TERCERO: Coeficiente de Constructibilidad.** El coeficiente de constructibilidad será de cero coma dos del total de la superficie del terreno por cada parcela. Para calcular el porcentaje de construcción permitido en cada parcela, se atenderá al total de las construcciones planificadas ejecutar en el terreno y al total de la superficie del terreno, no al porcentaje útil para la construcción. **TRIGÉSIMO CUARTO: Número de casas.** En cada parcela se podrá construir un máximo de dos casas. No podrá tratarse de casas pareadas, ya sea con respecto al predio vecino o dentro de un mismo predio. Asimismo, queda prohibido cualquier tipo de construcciones adosada a los cercos divisorios situados en el perímetro de cada propiedad.- **Distanciamientos / Retiros.** Todas las construcciones deberán distanciarse en -a lo menos- cinco metros de cada uno de los deslindes del lote o parcela, incluyendo la planta de tratamiento ecológica y sus drenes, bodegas, estacionamientos o cualquier otro equipamiento complementario que se pudiese construir en la parcela. Esta norma de distanciamiento se extiende de igual manera al borde de la servidumbre. **TRIGÉSIMO QUINTO: Paisajismo.** En consideración a que los terrenos particulares tienen continuidad espacial con el Fundo San José de Curacaví y con sus caminos, se exigirá que el dimensionamiento, posición, y colores de los cuerpos y volúmenes de las casas estén en armonía con los espacios verdes exteriores de la parcela o sitio.

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



TRIGÉSIMO SEXTO: Pavimento. El tipo de pavimento que se utilice para el acceso a cada parcela deberá ser de tierra, maicillo, piedra natural u otro similar, pero siempre respetando la gama de colores tierra.- **TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Aprobación de Proyectos.** Para este fin, cada propietario de la parcela o sitio, deberá contar, previo al inicio de cualquier construcción, como asimismo de las obras que ella trae consigo, tales como el ingreso de materiales para ésta, con un plano aprobado por el Consejo de Administración. En ausencia del Consejo de Administración, el Administrador será el ente encargado de aprobar los planos de construcción, revisar los documentos anexos a la solicitud y autorizar el inicio de las obras o faenas, las que siempre deberán previamente contar con el permiso de construcción municipal respectivo. A su vez, el Administrador estará facultado para definir un profesional apropiado para tales efectos, el cual podrá cobrar los honorarios que el Consejo de Administración apruebe en sesión del Consejo. El plano de construcción será a escala uno a cien y pasará a formar parte del archivo general de esta comisión. En el área deberá definirse lo siguiente: a) Emplazamiento acotado de las construcciones. b) Movimiento de tierras. c) Trazado de caminos de acceso y estacionamientos d) Patios de servicios debidamente amurallados y opacos. e) Zonas de esparcimiento: piscina, berbecue, pérgolas exteriores, terrazas, parrones etcétera. f) Espacios de jardín, indicando zonas de césped, arbustos, árboles mayores, vegetación existente y senderos. g) Plan de manejo forestal aprobado por el organismo competente. h) Iluminación de exteriores con señalización y trazados de todas las acometidas eléctricas cuyos recorridos deberán ser subterráneos. i) Posibilidad de ampliaciones futuras de las construcciones. j) Espacios verdes exteriores que enfrenten el acceso a la parcela que deben estar situados al costado de la calle, con indicación de árboles, jardineras y zonas verdes inmediatas. Estos espacios serán mantenidos y regados por los respectivos propietarios. k) Indicación de posición y sistema de alcantarillado diseñado para las nuevas construcciones, señalando ubicación de ventilación del sistema de



tratamiento de aguas servidas, la que en ningún caso deberá situarse en los límites de la parcela o sitio. Se exigirá la posición más adecuada de esta ventilación, en función de los vientos dominantes y ubicación de las casas vecinas. I) Se requiere planta de tratamiento de aguas servidas que cumpla con la norma que defina la autoridad competente para que el efluente cumpla con las normas de agua de riego. Todo proyecto de edificación, ya sea de construcción ampliación, reestructuración u otro deberá ser previamente aprobado por el Consejo de Administración, quién dispondrá de quince días corridos para aprobar el proyecto o emitir sus observaciones. En caso que el Consejo de Administración hiciere observaciones al proyecto, el propietario de la parcela deberá subsanarla y presentar el proyecto con la /s/ observaciones subsanadas. El Consejo de Administración dispondrá de quince días corridos para pronunciarse sobre la nueva propuesta. El Consejo de Administración carece de facultades para pronunciarse respecto del diseño de las edificaciones, tan solo podrá velar por el cumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento Interno y de Convivencia. **TRIGÉSIMO OCTAVO: Cercos Interiores.** Los cercos interiores podrán tener una altura máxima de un metro y ochenta centímetros de alto y deberán ser exclusivamente vegetales o vivos. Para tales efectos se sugieren las siguientes especies: *Pittosporum tobira*, *crataegus*, o la acacia *capensis*.- Se permitirá instalar un cerco provisorio de malla u otro elemento a base de rollizo y malla que permita el afianzamiento de la especie que se plantará, a su vez, esta malla servirá como protección para los árboles de los conejos, la que deberá tener una altura máxima de cincuenta centímetros, encerrando sólo el área correspondiente a la casa o jardín en que se encuentren ubicados los árboles objeto de protección, prohibiéndose expresamente extender tal cerco a los deslindes de la parcela, los que deberán cumplir íntegramente con lo expuesto en el inicio de este artículo. Los portales de acceso a cada parcela pueden ser de cualquier forma o tamaño, debiendo respetar la premisa de la transparencia. Ello implica que, deberán permitir la comunicación visual hacia el camino,

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



pudiendo estar estructurados con rollizo impregnado u otras maderas, pero siempre cubiertos por vegetación en sus deslindes hacia avenidas interiores y vecinos del mismo predio. Los cercos vivos deberán ser de preferencia, arbustos y árboles nativos, y su especificación deberá estar contenidas en el Proyecto a que se refiere el artículo trigésimo séptimo. El Administrador estará facultado para, previo aviso por escrito dado con diez días corridos de anticipación al propietario de la parcela, para ingresar a ésta y retirar, por cuenta y cargo del propietario de la parcela, cualquier cerco que no cumpla con las especificaciones señaladas en el presente Reglamento. **TRIGÉSIMO NOVENO: Cercos Exteriores.** Se entiende por cerco exterior, todo aquel que colinda con la parcelación, hoy denominada Las Vertientes de Zapata, la Cuesta Zapata, la Ruta sesenta y ocho, y otros propietarios o terceros ajenos al Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José". Los cierres exteriores pueden ser de cualquier material respetando el límite de un metro ochenta centímetros de altura. El ocultamiento y/o relleno de cierres, deslindes y portones que pretenda una disminución en la exigencia de transparencia deberá obtenerse exclusivamente mediante la utilización de cercos vivos /arbustos, especialmente ligustrinos, miósporo y estenocarpus, y árboles. Cualquier uso de alambre de púa, malla Acma, muro de tabiquería, y cualquier otro material que no presente una óptima integración con el entorno, deberá quedar completamente cubierto por una vegetación antes del plazo de dos años contados desde su colocación, y en caso de no cumplirse, la Administración lo podrá hacer retirar, por cuenta y cargo del propietario respectivo. **CUADRAGÉSIMO: Evacuación de aguas servidas.** Todo proyecto deberá necesariamente, comprender la instalación de un sistema de tratamiento de aguas servidas que entregue como salida aguas con calidad de riego. Las partes convienen en que el sistema de tratamiento de aguas servidas y detritos es absolutamente requerido para mantener un ambiente sano y no contaminado. Cualquier obra del sistema de tratamiento se deberá colocar a lo menos a diez metros de la parcela colindante, y de cualquier fuente de

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada - Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JAI



extracción de agua. La violación de esta obligación se considerará falta grave y autorizará al Consejo de Administración para aplicar las sanciones máximas contempladas en este reglamento, y a requerir de terceros, por cuenta y cargo del propietario la demolición de dichas obras. **CUADRAGÉSIMO PRIMERO: Basura.** La basura, desperdicios o desechos que cada propietario acumule en su predio como consecuencia de la vida cotidiana, deberán ser clasificadas por éstos, y ser sacadas en empaques al exterior para su recolección, de acuerdo a los distintos basureros especialmente destinados para tal efecto por el Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José". La infracción de esta obligación se considerará falta grave y autorizará al Consejo de Administración para aplicar las sanciones máximas contempladas en este reglamento. **CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: LOS GASTOS. Gastos Ordinarios.** Se entenderá por gastos ordinarios todos los que sean necesarios efectuar para proporcionar los servicios en tiempo y forma y para mantener, conservar o reparar las instalaciones y bienes de uso común. Para efectos del presente Reglamento Interno de Convivencia, se entenderá por bien de uso común aquellos destinados a servir al Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" cuyo uso está regulado por el presente Reglamento Interno de Convivencia. Será considerado bien de uso común aquellos bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento de los propietarios de las parcelas que componen el Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", cuya existencia puede o no ser necesaria para la existencia del referido Loteo Privado. Además gozarán de esta denominación aquellos bienes que, el presente Reglamento Interno expresamente le otorgue tal carácter o que así lo determinen los propietarios en la correspondiente Asamblea de Propietarios. Todas las instalaciones del Loteo, tales como su quincho para asados, la piscina, la cancha multiuso, los juegos infantiles, los estacionamientos, entre otros, son considerados bienes de uso común y no podrán ser asignado en uso y goce exclusivo a un particular ni enajenados, salvo acuerdo alcanzado por Asamblea de Propietarios con un quorum de un

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



noventa por ciento de las parcelas que representen los derechos del Loteo. El Administrador, en conjunto con el Consejo diseñarán un Protocolo que reglamentará el funcionamiento, uso equitativo, eficiente y ordenado de este bien común, el que se entenderá formar parte del presente Reglamento para todos los efectos legales. **CUADRAGÉSIMO TERCERO: Gastos Extraordinarios.** Se entenderá por gasto extraordinario todo aquel no comprendido en el artículo anterior o que no reúnan las características allí señaladas. Para efectuar cualquier tipo de gastos extraordinarios el Consejo de Administración deberá requerir autorización de la Asamblea de Propietarios. **CUADRAGÉSIMO CUARTO: Fondo de Reserva:** Todo propietario deberá pagar mensualmente la cantidad que el Consejo de Administración designe para estos efectos, la que se irá acumulando en un Fondo de Reserva, el que será destinado a proyectos de interés para toda el Loteo, y cuyo destino será regulado por la Asamblea anual de propietarios. **CUADRAGÉSIMO QUINTO: Provisión de fondos.** Cada propietario con acceso a camino habilitado estará obligado a pagar la cuota que le corresponda en los gastos o expensas dentro de los primeros diez días del mes, formulando el cobro al domicilio o a la casilla de correo electrónico que cada propietario tenga registrado en la Administración. La mora o simple retardo en el pago de la cuota correspondiente dará lugar a la aplicación al propietario y ocupante moroso del inmueble respectivo, de una multa equivalente al diez por ciento de la cuota de cuyo cobro se trate, debiendo además dicha cuota pagarse debidamente reajustada conforme al alza que experimente la Unidades de Fomento, más el máximo de interés que permita la ley, que se aplicará día a día por todo el período de mora o simple retardo. Si la mora o simple retardo excediere el término de cuarenta y cinco días contado desde la fecha en que se formuló el cobro, el Consejo de Administración podrá fijar prudencialmente una multa adicional, según las circunstancias del caso. El Administrador queda autorizado para que, con el acuerdo del Consejo de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministre a aquellas parcelas cuyos

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JA1



propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización del Consejo de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas parcelas cuyos propietarios se encuentren en la misma situación antes descrita. La obligación del propietario por los gastos comunes seguirá siempre al dominio correspondiente, aún respecto de los devengados antes de su adquisición, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago de su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos que se refiere este título, se viere disminuido el valor del Loteo, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el propietario causante responderá de todo daño o perjuicio. El cobro de todas las sumas por concepto de cuota de gastos comunes ordinarios y extraordinarios y deuda por fondo de reserva morosos, se regirá por las normas del juicio ejecutivo en las obligaciones de dar, contemplando en los artículos cuatrocientos treinta y cuatro y siguientes del Código de Procedimiento Civil. **CUADRAGÉSIMO SEXTO: Autorización.** Por este acto, cada propietario de una parcela del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", autoriza al Administrador para que, en caso de mora o simple retardo, o incumplimiento total o parcial de las obligaciones contraídas en el presente Reglamento Interno y de Convivencia, conforme a los artículos cuarto y siguientes de la Ley Número diecinueve mil seiscientos veintiocho, sobre protección de la vida privada, para almacenar, transmitir, comunicar, publicar y poner a disposición de terceros sus datos personales e información económica y financiera, especialmente para publicar las morosidades en que incurran, por intermedio de instituciones tales como Cámara de Comercio de Santiago A.G., SICOM, DICOM u otros organismos responsables de los registros de información que versen sobre obligaciones de carácter económico, bancario, financiero o comercial. **CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: Morosidad.** El Consejo de Administración estará facultado para tomar las siguientes medidas

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



contra los propietarios morosos de gastos comunes o provisión de fondos: **Uno)** Solicitar la incorporación de los propietarios morosos de gastos comunes, fondo de reserva y por cualquier otro concepto, a los registros del boletín comercial y/o DICOM según corresponda, publicando el nombre del propietario moroso y el monto de la deuda total y el periodo de ésta. Para estos efectos, bastará un certificado emitido por la Administración del Loteo, que contenga la identificación del propietario moroso además de período y monto de la deuda. No obstante lo anterior, la Administración del Lote Agrícola Privado "Hacienda San José" deberá solicitar la exclusión inmediata de estos registros al propietario que haya aclarado su deuda. **Dos)** Cobrar y percibir los montos que adeuden los propietarios de gastos comunes contenidos en un título ejecutivo a nombre del Loteo, o del Administrador en su defecto, sin importar el título de que se trate e imputarlo a la deuda por concepto de gastos comunes o fondo de provisión. **Tres)** Suscribir pagaré en nombre y representación del propietario moroso, nominativo al Loteo, o del Administrador en su defecto, incorporando en dicho instrumento el monto total de la deuda, gastos de cobranza y costas judiciales. El presente mandato es gratuito, y no constituye novación de la deuda, liberando a la mandataria de la obligación de rendir cuenta en el presente cometido. **Cuatro)** Se faculta a la Administración del Lote Agrícola Privado "Hacienda San José", para publicar en la Portería de ésta, el listado de parcelas morosas, los meses pendientes de pago y el monto total de la deuda. **Cinco)** Asimismo se faculta a la Administración para prohibir el acceso en vehículos motorizados a todos aquellos propietarios que se encuentren morosos en el pago de los gastos comunes y fondo de reserva por un período igual o superior a seis meses.- **CUADRAGÉSIMO OCTAVO: Competencia y Jurisdicción:** Se deja constancia que para el cobro judicial de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, deudas por fondo de reserva moroso, cobro de multas, y otros que procedan, el Administrador y todos los propietarios de las distintas parcelas que componen el Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" fijan competencia en la Comuna de Santiago y se somete a la



jurisdicción de sus tribunales ordinarios de justicia. **CUADRAGÉSIMO NOVENO: Rendición de cuentas.** El detalle periódico de los gastos realizados será remitido a cada propietario a su parcela o a su correo electrónico registrado en la Administración y/o al domicilio que tenga registrado en la Administración, esto último a costo y cargo del Propietario. **VI. QUINCUAGÉSIMO: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES. Multas.** La infracción de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, será sancionada con multa de una a cien unidades tributarias mensuales. El producto de estas multas será percibido por el Loteo, quién lo agregará en el respectivo ítem del presupuesto. En caso de reiteración o persistencia de las infracciones, estas multas podrán aplicarse repetidamente, hasta en forma diaria si fuere necesario, aumentándose su monto progresivamente y pudiendo llegar hasta el triple del monto máximo señalado si la reiteración o persistencia fueren excesivas o la gravedad de la falta lo ameritare. **QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: Aplicación y cobro de multas.** La aplicación y cobro de las multas será facultativo del Consejo de Administración, pudiendo apelarse de ella ante el árbitro que para tal efecto se designa en el presente Reglamento Interno de Convivencia, previo pago del monto multado. El cobro de todas las sumas por concepto de infracciones a las disposiciones del presente Reglamento Interno y de Convivencia, se regirá por las normas del juicio ejecutivo en las obligaciones de dar, contemplando en los artículos cuatrocientos treinta y cuatro y siguientes del Código de Procedimiento Civil. **QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: Procedimiento de aplicación de multas.** Denunciada una infracción al Reglamento, el procedimiento de aplicación de multas al que deberá ceñirse el Consejo de Administración es el siguiente: Regla uno: Citación del presunto infractor. Recibida una denuncia, por infracción del presente Reglamento, el Consejo de Administración deberá citar al presunto infractor a una audiencia de descargos y prueba. La citación deberá ser despachada por correo electrónico y/o por carta certificada al domicilio del presunto infractor registrada en la administración, y ella deberá contener la

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



siguiente información: i) Época de perpetración del presunto ilícito que se denuncia; ii) Indicación de las pruebas o indicios que ligan al presunto infractor con la infracción denunciada; iii) Día, hora y lugar en que deberá comparecer ante el Consejo de Administración para la audiencia de descargos y prueba. En ningún caso, esta audiencia se realizará antes de siete días corridos desde notificado de la denuncia al presunto infractor; iv) Sanciones a la que se expone motivo de la infracción. v) Advertir al presunto infractor que, de no comparecer a la audiencia de descargos, ésta se realizará en su rebeldía. Sin perjuicio de lo anterior, el presunto infractor podrá pedir, por una sola vez y por motivos fundados, y antes de la audiencia de descargo y prueba señalada, un nuevo día y hora para esta audiencia. Si no acudiere a la segunda audiencia fijada para estos efectos, el procedimiento se seguirá en su rebeldía. Regla dos: Actitudes que puede tomar el denunciado: Encontrándose debidamente emplazado el presunto infractor, éste podrá optar por tres actitudes; comparecer personalmente a la audiencia de descargos y prueba, enviar sus descargos por escrito, o no comparecer. A) Presunto infractor no comparece a la audiencia de descargos: En caso de que el presunto infractor haya informado previamente su imposibilidad de comparecer el día y hora fijado a la audiencia de descargos, o que no haya enviado sus descargos por escrito en el plazo debido, deberá fijarse un nuevo día y hora para realización de dicha audiencia observando las mismas formalidades de la citación a la primera audiencia de descargos, con la salvedad que ésta segunda citación deberá advertir al presunto infractor que, de no comparecer a la audiencia de descargos, ésta se realizará en su rebeldía. i. En caso de que el presunto infractor no comparezca, ni envíe sus descargos por escrito, a este segundo llamado, la audiencia de descargos se llevará a cabo en su rebeldía; ii. En caso de que el presunto infractor comparezca a la audiencia de descargos, esta se realizará conforme a las reglas que se señalan a continuación; iii. Presunto infractor comparece a la audiencia de descargos. El Consejo de Administración realizará una exposición clara y precisa los hechos en que se funda la denuncia, las pruebas que fundan



la acusación o especiales circunstancias que ligan al presunto infractor con la comisión de los ilícitos que se denuncian. A continuación, el presunto infractor efectuará sus descargos, será escuchado y su prueba recibida. Regla tres: Término Probatorio. Tras la relación de los hechos en que se basa la denuncia y la exhibición de la prueba del denunciante por parte del Consejo de Administración, el presunto infractor será escuchado y su prueba recibida. A continuación se cerrará el debate y el Consejo de Administración procederá a deliberar en privado acerca de la procedencia o improcedencia de la sanción que se pretende. Regla cuatro: Deliberación del Consejo de Administración. El Consejo de Administración dispondrá de treinta días corridos para deliberar respecto de la resolución del asunto puesto en su conocimiento. Al respecto podrá absolver al presunto infractor, reconvenirlo, o condenar al infractor al pago de una sanción o multa según sea el caso. Regla cinco: Resolución del Consejo de Administración. La resolución del Consejo de Administración deberá ser notificada al infractor por medio del envío de carta certificada a su domicilio, la que deberá contener la siguiente información: a. Fecha de comisión de la infracción que se denuncia y sirvió de base para la aplicación de la multa o sanción; b. Enunciación clara y precisa de los fundamentos de hecho y de derecho que sirvieron de base para la aplicación de la sanción interpuesta, o en su defecto, de los fundamentos que sirvieron de argumento para absolver al presunto infractor; c. La multa o sanción a que se condena al infractor. Si transcurre el plazo de quince días desde la notificación de la resolución del Consejo de Administración, sin que la multa o sanción sea apelada, ésta quedará firme y ejecutoriada para todos los efectos legales. Esta resolución sólo podrá ser apelada frente al árbitro que se designa en este Reglamento. De todo lo obrado en la audiencia deberá quedar constancia en un acta, la que deberá ser firmada por todos los miembros del Consejo de Administración comparecientes. **QUINCUAGÉSIMO TERCERO: Otras infracciones.** La infracción a cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento que no tenga asignada sanción específica, será penada por la forma y montos señalados en el artículo quincuagésimo, procediendo el

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excmo. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



recurso ante el árbitro aquí contemplado. **QUINCUAGÉSIMO CUARTO: Modificación al Reglamento.** La modificación del presente reglamento sólo podrá acordarse en Asamblea de Propietarios citada especialmente para tal objeto, debiendo expresarse en la respectiva citación el motivo de la convocatoria. El acuerdo deberá tomarse por una mayoría que represente al menos el sesenta y seis por ciento de las parcelas que componen el Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José". Para estos efectos, deberá concurrir un Notario que certifique el quórum y la mayoría. **QUINCUAGÉSIMO QUINTO: Acta.** El acta deberá firmarse por las personas designadas por la Asamblea y por el Ministro de Fe, y reducirse a escritura pública en la misma Notaría. **QUINCUAGÉSIMO SEXTO: Domicilio** Para los efectos del presente reglamento, se reputará que los propietarios tienen su domicilio en sus respectivas parcelas. Pudiendo notificárseles válidamente allí, aun cuando se hallasen ausentes o lo tengan arrendado o concedido en otra forma de uso y goce a terceros. En el caso que hayan registrado por escrito otra dirección ante el Consejo de Administración, podrán ser válidamente notificados en ambas direcciones. Para el caso en que no sea posible ubicar al propietario en ninguna de estas direcciones, se entenderá como válidamente notificado mediante la publicación de un aviso en un diario de circulación nacional, o en el Diario Oficial de la República de Chile. **QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO:** En todos los casos en que en el presente Reglamento Interno y de Convivencia se haga referencia a comunicaciones "por escrito" a la parcela o al domicilio que tenga registrado el propietario o su mandatario judicial en la Administración del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", se entenderá aludir, comprender y ser válidas para todos los efectos legales, las realizadas por correo electrónico, por carta certificada a la parcela, o al último domicilio registrado en la Administración por el propietario indistintamente. **QUINCUAGÉSIMO OCTAVO: Arbitraje.** Toda y cualquiera duda o dificultad que se suscite entre las partes con motivo de la interpretación, cumplimiento, incumplimiento, validez o invalidez del presente Reglamento y/o de sus cláusulas, será resuelta por un árbitro mixto, arbitrador en cuanto al procedimiento y en derecho en el pronunciamiento de la sentencia definitiva, quien actuará y resolverá breve y sumariamente sin forma de juicio, y en contra de cuyas resoluciones no cabrá



recurso alguno. Las partes designan para que desempeñe el cargo a doña ANA PAOLA GÓMEZ ARRIAGADA y si ésta no pudiere o no quisiere aceptar el cargo, el árbitro será designado por la justicia ordinaria con igual carácter, debiendo recaer su nombramiento en un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión.

QUINCUAGÉSIMO NOVENO: Las disposiciones del presente Reglamento prevalecen sobre cualquier acuerdo o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios.- La declaración de nulidad o inaplicabilidad de una o más de las cláusulas del presente Reglamento por Tribunal competente, no afectará la validez de las demás.- **ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO: Mandato.-** La sola declaración expresa de aceptación del presente Reglamento, manifestada por cada adquirente o de un lote o parcela que forme parte del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", en el respectivo contrato de compraventa, permuta u otro traslativo de dominio, constituirá, para todos los efectos legales, el otorgamiento de un mandato especial e irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio a favor de **INMOBILIARIA HACIENDA SAN JOSÉ S.A.** o de quien la suceda, para que ésta, a nombre y en representación de todos los propietarios, hasta tanto no enajene la última parcela o lote vendible, proceda a modificar, adicionar, rectificar o complementar el presente Reglamento de que da cuenta este instrumento, sin restricción alguna, a fin de adaptarlo y adecuarlo a las características definitivas y finales de las distintas etapas que puedan conformar el Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", pudiendo suscribir todas las presentaciones que sean necesarias, ante las autoridades competentes, para el fiel cumplimiento del encargo y para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren pertinentes, pudiendo delegar estas facultades en el portador de copia autorizada de los instrumentos que al efecto se suscriban. Al efecto, **INMOBILIARIA HACIENDA SAN JOSÉ S.A.** o de quien la suceda, queda expresamente facultada para modificar y/o complementar el presente reglamento cuantas veces sea necesario, al efecto de adecuarlo a medida que se vayan desarrollando uno o más etapas del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", con el propósito de adecuar las relaciones entre las distintas etapas y regular las nuevas situaciones que puedan presentarse en el futuro,

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/nolariosyconservadores/



a fin de conservar la armonía, equidad, calidad y plusvalía de las parcelas de las distintas etapas. El representante de **INMOBILIARIA HACIENDA SAN JOSÉ S.A.**, o de quien le suceda, suscribirá las escrituras, sin limitación alguna. El referido mandato se entenderá vigente hasta el plazo de ciento ochenta días hábiles siguientes a la venta de la última parcela resultante del Loteo actual o futuros. Si alguna persona, natural o jurídica, o grupo de personas revocare total o parcialmente el presente mandato incurrirá en una multa en beneficio de la mandataria "Inmobiliaria Hacienda San José S.A.", equivalente a mil UF.- **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Mientras quede a lo menos un lote o parcela disponible a la venta, los propietarios otorgarán a La Inmobiliaria las facilidades necesarias para que ésta pueda enajenar los lotes o parcelas que sean de su propiedad, permitiendo el acceso al Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José" a vendedores, promotores y cualquier persona relacionada con el proceso de ventas de éstas, especialmente los días sábados, domingos y festivos, asimismo, quedan autorizados para hacer uso de servicios higiénicos, los que serán autorizados por la Administración, los cuales se entregarán al término de su uso, en buenas condiciones de limpieza. En virtud de lo anterior, se prohíbe a los propietarios turbar o embarazar el legítimo derecho de La Inmobiliaria, para mostrar los espacios de uso común e instalaciones tanto internas como externas, para colocar una caseta de ventas e instalar avisos y letreros que anuncien y promocionen la venta, sea en espacios de uso común interiores o exteriores. El Administrador en uso de las facultades que se le confieren en el presente Reglamento velará por el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** Mientras quede a lo menos un lote o parcela en venta, los propietarios permitirán el uso por parte de La Inmobiliaria del espacio de uso común denominado oficina administrador, para efectos de utilizarlo como oficina de ventas o administración, lugar que será entregado al Loteo una vez terminada la venta total del proyecto. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO:** Hasta la celebración de la Primera Asamblea de Propietarios el Consejo de Administración estará representado unilateralmente por la actual propietaria de la mayoría del Loteo, La Inmobiliaria. Por su parte, La

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada - Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JAI



Inmobiliaria, designa a don Francisco José Moreno Sagredo, don Mauricio René Moreno Sagredo y doña María Eugenia Sagredo Wagner, para ejercer dicha función.- **IV. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES. Singularización de los predios:** Uno) Por el presente instrumento, la sociedad **INMOBILIARIA HACIENDA SAN JOSÉ S.A.**, en su calidad de única y exclusiva propietaria de parcelas números uno a la noventa y cinco, ciento diez a la ciento sesenta y uno, ciento ochenta a la doscientos cuarenta y tres y trescientos cincuenta a la trescientos cincuenta y seis, y, ésta a su vez, como mandataria y en representación de los propietarios de los lotes o parcelas números: tres, seis, nueve, veinticinco, veintiséis, treinta, treinta y dos, cuarenta y tres, cuarenta y seis, cuarenta y ocho, cincuenta y cinco, cincuenta y seis, cincuenta y siete, setenta, setenta y dos, setenta y tres, noventa y uno, ciento treinta, ciento noventa y cinco, doscientos siete, doscientos ocho, doscientos nueve y doscientos diecinueve, todas resultantes de la subdivisión del predio rústico denominado "San Andrés" hoy "San José", ubicado en la parte Sur del Cajón de Zapata, Comuna de Curacaví, Provincia de Melipilla, de acuerdo al plano de subdivisión "A Uno", que quedó agregado al final del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año mil novecientos noventa y cuatro, bajo el Número cuatrocientos cincuenta y seis. Como asimismo la sociedad **HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A.** en su calidad de dueña del resto no enajenado del predio rústico denominado "San Andres" hoy San Jose ubicado en la parte Sur del cajón de zapata, comuna de Curacaví, Provincia de Melipilla, vienen en configurar el siguiente estatuto jurídico por el cual se registrará el Loteo Agrícola, constituyendo los derechos reales que afectarán a los distintos lotes o parcelas que componen el Loteo.- Dos) El referido estatuto se ha estructurado en base a los siguientes conceptos, cada uno de los cuales se ha agrupado en párrafos diferentes: a) Régimen de Servidumbres entre todos los predios del Loteo Agrícola Privado denominado "Hacienda San José", según el plano archivado bajo el Número cuatrocientos cincuenta y seis del Registro de Documentos del año mil novecientos noventa y

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



cuatro del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. Tres) Régimen de servidumbre entre lotes o parcelas susceptibles de ser adquiridos en propiedad individual con exclusiva destinación agrícola según plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, bajo el Número cuatrocientos cincuenta y seis del año mil novecientos noventa y cuatro.- **SEGUNDO:** RÉGIMEN DE SERVIDUMBRES A QUE ESTEN AFETOS ENTRE SI COMO PREDIOS SIRVIENTES Y DOMINANTES TODOS LOS LOTES O PARCELAS DEL LOTE O AGRÍCOLA PRIVADO "HACIENDA SAN JOSÉ". **Uno)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes con la servidumbre voluntarias, gratuitas, perpetuas, irrevocables, negativa, continua, y aparente, sin restricción de ninguna especie, que se denomina "Servidumbre de Paso", según queda ilustrado y se grafica en el plano de servidumbre que se protocoliza conjuntamente con este instrumento bajo el Número quince mil cuatrocientos dieciocho, dando autorización amplia, irrestricta y perpetua para que en dicha franja se permita el libre tránsito peatonal, de vehículos, animales, vehículos de carga o de pasajeros, para el ingreso a todos los lotes o parcelas del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José". En virtud de esta servidumbre se podrá transitar por dichos caminos en vehículos de tracción motorizada, respetando las normas legales y reglamentarias vigentes y a una velocidad no superior a cuarenta kilómetros por hora. En todo caso se prohíbe la circulación de vehículos que produzcan ruidos molestos o dañen la ecología del sector, tales como motos, tricares y cuatricares. Está estrictamente prohibido circular en vehículos motorizados por el Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", salvo por los caminos especialmente habilitados para este efecto.- **Dos)** Todas las áreas referidas en el numeral precedente objeto de servidumbre paso, quedarán gravadas en calidad de predio sirviente a beneficio de todos los lotes o parcelas del Loteo, con las servidumbres de acueducto que emanan de la ejecución o instalación subterráneas o no, de las obras necesarias para la instalación y aprovisionamiento de agua apta para el consumo humano, de alcantarillado,

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile -
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JAI



aguas servidas, las aguas lluvias y de colectores de riego, sean éstas subterráneas o superficiales, como asimismo, con las servidumbres necesarias para la instalación, mantención, construcción, reparación y operación de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, gas, teléfono, alarmas, televisión por cable, electricidad, luz, líneas de comunicación y sistemas, para la instalación subterránea o aérea de otros servicios que los adelantos técnicos, científicos o industriales hagan exigibles o recomendables en el futuro.- Esta servidumbre podrá ejercerse mediante el uso de la postación actualmente existente, o bien mediante la instalación de ductos subterráneos por parte de los propietarios actuales o futuros de los predios.- En las servidumbres previstas en los Número uno) y dos) precedente, corresponderá a los dueños del predio sirviente, esto es, a los dueños de los caminos y vías de comunicación, el proceder a efectuar los gastos de mantención necesarios para conservar habilitadas dichas áreas señaladas en el plano que se protocoliza en este acto bajo el Número quince mil cuatrocientos dieciocho y que se entiende formar parte integrante del presente Reglamento, a fin que se cumpla el objeto de las servidumbres referidas. Esta estipulación engendra una obligación de carácter real que afecta a todos los propietarios del predio sirviente, incluso aquellos que lo sean con posterioridad a la fecha en que se causaron, produjeron o cobraron dichos gastos. **Tres)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua e inaparente de prohibición de subdividirlos de forma que resulten sitios de una cabida inferior a cinco mil metros cuadrados. **Cuatro)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua e inaparente de prohibición de cambiar el destino agrícola. **Cinco)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de constructibilidad y ocupación de suelo, en virtud de la cual solo se permitirá dos viviendas por lote

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



o parcela, siendo el índice de ocupación máxima del suelo de un cero coma dos por ciento y el índice de constructibilidad máximo de un cero coma dos por ciento. **Seis)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de "Altura de Construcción" en virtud de la cual la altura máxima de las respectivas viviendas, será de dos pisos, con un máximo de nueve metros. Para los efectos anteriores, los altillos, mansardas y pisos zócalos resultantes de desniveles del terreno, si son habitables, se considerarán como pisos normales. Todas las alturas de construcción aquí mencionadas serán tomadas a partir del nivel del terreno natural. **Siete)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de "Distancias a Líneas de Construcción" en virtud de la cual el espacio libre mínimo al camino será de diez metros.- La separación mínima a otras áreas verdes será de diez metros. La línea de cierre estará a diez metros del eje y la línea de construcción a veinte metros del eje de separación entre lotes o parcelas que forman las zonas de Servidumbre de Paso. **Ocho)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denominará "Distancia de Medianero" y en virtud de la cual la edificación será aislada. La rasante será de cuarenta y cinco grados tomada en la medianera a nivel de terreno, con una distancia mínima de cinco metros, no permitiéndose un adosamiento vecino lateral de ningún tipo. Todas las alturas de edificación aquí mencionadas serán tomadas a partir del nivel del terreno natural.- **Nueve)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada "Especial de Cierros" y en virtud de la cual, se permiten cierros exclusivamente vegetales y de una altura máxima de un metro ochenta centímetros. Los patios de servicios se consideran parte de la construcción y sus cierros deberán ser del

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley Nº
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/



20160823135106JA1



mismo material y aspecto del material dominante de la fachada de la casa.- **Diez)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denomina "Acometida, medidores y empalmes", por la cual todas las acometidas eléctricas desde el medidor hasta la construcción serán subterráneas, al igual que las líneas telefónicas u otras que el propietario decida instalar. Asimismo, las casetas de medidores para gas y agua potable, serán hechas en forma similar a las fachadas y se disimularán con vegetación, debiendo, además, solicitarse los empalmes a las empresas concesionaria respectivas.- **Once)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denomina "Presentación Estacionamientos", y en virtud de la cual las áreas exteriores destinadas a estacionamientos se pavimentarán con piedra, adocreto con pasto incorporado, ladrillo, gravillado o maicillo, no permitiéndose para este efecto pavimentos de hormigón. Podrán, sin embargo construirse estacionamientos cubiertos abiertos, que cumplan con lo establecido para la construcción y que sea similar a la arquitectura de la construcción principal, los cuales se contabilizarán para la aplicación del coeficiente de constructibilidad. No se autorizaran cobertizos de material ligero así como tampoco se permiten estacionamientos cubiertos en los antejardines. **Doce)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denomina "Servidumbre de presentación Ecológica y Ambiental", en virtud de la cual se prohíbe la ejecución de cualquier obra o actividad en el respectivo lote o parcela que importe o signifique un impacto negativo desde el punto de vista ecológico, estético, ambiental o urbanístico. En virtud de esta misma servidumbre, ninguna construcción podrá llevarse a efecto en contravención al Reglamento Interno y de Convivencia ya señalado. **Trece)** Todos los lotes o parcelas quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denomina "Protección a la Flora", por lo que no se podrán cortar los árboles existentes de la flora natural cuyo tamaño sea superior a dos metros de alto y cuyos troncos tengan sobre quince centímetros de diámetro. No podrán cortarse árboles ubicados en quebradas, de ninguna altura o diámetro.

TERCERO: El presente Reglamento Interno y de Convivencia y las servidumbres que se describen en el plano que se protocoliza conjuntamente con esta escritura, constituirán un gravamen para todas las parcelas o lotes existentes, respecto de las cuales se hace referencia en la cláusula primera de esta escritura y por las que resultaren de adquisiciones, subdivisiones, o fusiones futuras, gravamen que se inscribirá en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca.- **CUARTO:** **Obras necesarias.** En general, conforme lo dispuesto en los artículos ochocientos veintiocho y ochocientos veintinueve del Código Civil, las servidumbres constituidas en la cláusula segunda precedente, comprende todos los medios y el derecho de realizar las obras que resulten necesarias para ejercerlas. **QUINTO:** La sociedad Inmobiliaria Hacienda San José S.A., debidamente representada, y ésta a su vez en su calidad de mandataria de los otros propietarios de los lotes o parcelas ya señalados y la sociedad Handels Und Finanz A.G. Chile S.A., aceptan en este acto, adquiriéndolas, por ende, de conformidad a las disposiciones legales vigentes, las servidumbres aquí contenidas, recíprocamente en su favor.- **SEXTO: Poder para inscribir.-** Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento, para requerir y formar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueren procedentes en los registros pertinentes del Conservador.- **SÉPTIMO: Poder Especial.-** Por el presente instrumento las sociedades compareciente por sí y en representación de otros propietarios del Loteo Agrícola Privado Hacienda San José, otorgan mandato especial a los abogados don Ricardo Pelayo Valenzuela Irrázaval y don Alfonso Costabal Ruiz-Tagle, para que actuando cualquiera de ellos, indistinta y separadamente, rectifiquen, complementen y/o

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



20160823135106JA1



aclaren la presente escritura, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la correcta singularización de los inmueble, sus deslindes, cabidas, inscripción de dominio, modo de adquirir. Los mandatarios quedan especialmente facultados para suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, instrumentos públicos y privados necesarios para el cumplimiento de su cometido. En caso de fallecimiento de uno cualquiera de los mandantes, este mandato continuará vigente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil, pues también está destinado a ejecutarse después de su disolución. Las partes dejan constancia que el mandato se otorga con el carácter de irrevocable y gratuito en conformidad a los términos de los artículos doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y ocho y siguientes del Código de Comercio. **PERSONERIA:** La personería de don Francisco José Moreno Sagredo, para actuar en representación de **INMOBILIARIA HACIENDA SAN JOSÉ S.A.** consta del Acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio celebrada el día siete de Enero del año dos mil trece reducida a escritura pública con fecha veintiuno de Enero del año dos mil trece ante la Abogado doña **MARÍA SOLEDAD SANTOS MUÑOZ**, Notario Público Titular de la Séptima Notaría de Santiago.- La personería de don Francisco José Moreno Sagredo para actuar en representación de los otros propletarios del Loteo Agrícola Privado "Hacienda San José", constan en las escrituras públicas citadas en la cláusula segunda del presente instrumento. Personerías todas que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza.- **LA PERSONERÍA DE DOÑA MARÍA EUGENIA SAGREDO WAGNER**, para actuar en representación de la sociedad **HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A.**, consta del Acta de la Sesión Extraordinaria de Directorio celebrada el día siete de Marzo del año dos mil dieciséis y reducida a escritura pública con fecha veintiocho de Abril del año dos mil dieciséis ante el abogado don **COSME FERNANDO GOMILA GATICA**, Notario Público Titular de la Cuarta Notaría de Santiago, que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza y a petición expresa de los comparecientes.- En

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/



comprobante y previa lectura firman los comparecientes el presente instrumento. Se da copia. Doy Fe.-

FRANCISCO JOSÉ MORENO SAGREDO

p.p. Inmobiliaria Hacienda San José S.A., ésta a su vez, en su carácter de mandataria y en representación de los otros propietarios del Loteo Agrícola Privado denominado "Hacienda San José", de la Comuna de Curacaví, Región Metropolitana.-

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/

MARÍA EUGENIA SAGREDO WAGNER.

pp. Handels Und Finanz A.G. Chile S.A.



Repertorio: 15418
J. Registro: n. ELOSA
Digitadora: _____
Asistente: V.S
N° Firmas: 2
N° Copias: 3
Ord. Trab.: 461287



20160823135106JAI

55

ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL - Santiago, veintisiete de octubre de dos mil dieciséis.-



INUTILIZADO

Documento emitido con
Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N°
19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte
Suprema de Chile.-
[www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/](http://www.cbrchile.cl/notariosy
conservadores/)

FIRMO Y SELLO LA PRESENTE COPIA QUE
ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL

**CESAR
RICARDO
SANCHEZ**

Documento emitido con Firma Electrónica
Avanzada.- Ley N° 19.799 - Auto acordado
de la Excm. Corte Suprema de Chile.-
www.cbrchile.cl/notariosyconservadores/
Notaria Patricio Zaldivar
Fecha: 21 de octubre de 2016 12:04 CLST

PERMISO DE EDIFICACION

- OBRA NUEVA** LOTE O DFL 2 CON CONSTRUCCION SIMULTANEA SI NO
 LOTE O CON CONSTRUCCION SIMULTANEA SI NO
- AMPLIACION MAYOR A 100 M2** **ALTERACION** **REPARACION** **RECONSTRUCCION**

DIRECCION DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE :

CURACAVI

REGION METROPOLITANA DE SANTIAGO

URBANO RURAL

NUMERO DE PERMISO
46
Fecha de Aprobación
26-jun-2020
ROL S.U.I
104-24

VISTOS:

- A) Las atribuciones emanadas del Art. 24 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades,
- B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en especial el Art. 116, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial.
- C) La solicitud de aprobación, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el propietario y los profesionales correspondientes al expediente S.P.E.-5.1.4./5.1.6. N° 195/19
- D) El Certificado de Informaciones Previas N° 316 de fecha 07 DE JUNIO 2019
- E) El Anteproyecto de Edificación N° NO POSEE vigente, de fecha -- (cuando corresponda)
- F) El informe Favorable de Revisor Independiente N° NO PROCEDE de fecha -- (cuando corresponda)
- G) El informe Favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural N° NO PROCEDE de fecha -- (cuando corresponda)
- H) La solicitud N° NO POSEE de fecha -- de aprobación de loteo con construcción simultánea.
- I) Otros (especificar): --

RESUELVO:

- 1.- Otorgar permiso para CONSTRUCCIÓN con una superficie edificada total de 860 m2 y de 1 pisos de altura, destinado a CENTRO DE REHABILITACION DE SALUD/RESIDENCIA ADULTO MAYOR ubicado en calle/avenida/camino CAMINO INTERIOR N° 6-A Lote N° -- manzana -- localidad o loteo PARCELACION LA AURORA sector RURAL Zona PDC-6 del Plan Regulador INTERCOMUNAL (URBANO O RURAL) COMUNAL O INTERCOMUNAL

aprobando los planos y demás antecedentes, que forman parte de la presente autorización mencionados en la letra C de los VISTOS de este permiso.

- 2.- Dejar constancia que la obra que se aprueba MANTIENE (MANTIENE O PIERDE) los beneficios del D.F.L.-N°2 de 1959 y se acoge a las siguientes disposiciones especiales: OGUC BENEFICIO DE FUSION DE TERRENOS; PROYECCION DE SOMBRAS, CONJUNTO ARMONICO
- 3.- Que el presente permiso se otorga amparado en las siguientes autorizaciones especiales: OGUC ART. 121, ART. 122, ART. 123, ART. 124, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, otros, (especificar)

Plazos de la autorización especial OGUC

- 4.- Que el proyecto que se aprueba se ajusta al citado anteproyecto aprobado (CUANDO CORRESPONDA).

5.- INDIVIDUALIZACION DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL del PROPIETARIO	R.U.T.
PEDRO DE VALDIVIA SPA	76.245.750-4
REPRESENTANTE LEGAL del PROPIETARIO	R.U.T.
PEDRO SABAT PIETRACAPRINA	6.591.320-8

MUNICIPALIDAD DE CURACAVI
DIRECCION DE OBRAS
DIRECTOR