

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD “COMUNIDAD ECO-PATRIMONIAL LOS CHAQUIHUES DE CHAMIZA”

Comparece: doña **ERIKA INGRID KLEIN ROSENBERG**, chilena, diseñadora gráfica, casada y separada totalmente de bienes, cédula nacional de identidad número 7.341.578-0, en adelante “la actual Propietaria del inmueble”, domiciliada para estos efectos en Comuna de Puerto Montt, Región de los Lagos; la compareciente mayor de edad, quién acredita su identidad con la cédula citada y expone:

PRIMERO: Que es Propietaria del inmueble rural denominado Los Álamos, situado en la localidad de Chamiza, comuna de Puerto Montt, Región de los Lagos, que tiene una superficie aproximada de **4,82 Há.** y se encuentra inscrito a fojas **109** número **105** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt correspondiente al año **2007** (Rol Matriz 2201-186). El predio antes singularizado fue objeto de una subdivisión que cumple con la normativa vigente para los predios rústicos; y ha sido inscrita a fojas 4789 vuelta número 6243 del año 2018 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt, dando origen a los lotes o parcelas designadas como: **PA-01** de 5.289,53 m² (Rol 03650-00216); **PA-02** de 5.475,22 m² (Rol 03650-00217); **PA-03** de 5.395,35 m² (Rol 03650-00218); **PA-04** de 5.939,67 m² (Rol 03650-00219); **PA-05** de 6.955,57 m² (Rol 03650-00220); **PA-06** de 17.828,32 m² (Rol 03650-00221). El plano, una minuta aclaratoria, la minuta de deslindes, el certificado del Servicio Agrícola y Ganadero y el certificado de asignación de roles de avalúo en trámite se encuentran agregados en los documentos anexos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt correspondiente al año 2018, bajo los números 4328, 4329, 4330, 4331 y 4332, respectivamente, según da cuenta la inscripción rolante a fojas 4789 vuelta número 6243 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Montt correspondiente al año 2018.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, doña **ERIKA INGRID KLEIN ROSENBERG** viene en establecer las normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que estarán sujetos los adquirentes y poseedores u ocupantes a cualquier título de las parcelas resultantes de la subdivisión y singularizadas en la cláusula primera anterior, que en adelante constituirán, indistintamente, la “**Comunidad Eco-Patrimonial Los Chaquihues de Chamiza**” o la “**Comunidad**”; en establecer las servidumbres que se determinarán a fin de consignar la vialidad interna y la totalidad de los servicios comunes de la Comunidad y dotar al mismo de normas de construcción y convivencia, todo conforme a las siguientes disposiciones:

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO: La compareciente citada dicta la presente Norma de carácter general, que se constituirá en el Reglamento de Convivencia y Copropiedad de la referida Comunidad. Las normas de este Reglamento serán obligatorias para la compareciente y para todas las personas que adquieran, a cualquier título, una o más parcelas comprendidas en la Comunidad Eco-Patrimonial Los Chaquihues de Chamiza, quienes formarán parte de la Comunidad de Propietarios, la cual se regirá por el presente Reglamento y subsidiariamente por las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete de dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y siete, sus modificaciones y sus reglamentos, en cuanto sean aplicables y no contradigan lo estipulado en el presente Reglamento.

ARTÍCULO SEGUNDO: Por estar emplazada la Comunidad en un área del Valle de Chamiza, que aún conserva valiosas obras de arquitectura patrimonial y un entorno natural dignos de ser mantenidos para las futuras generaciones, el presente Reglamento de Copropiedad incluye un conjunto de normas de construcción, uso y convivencia, que permitan asegurar la proyección creativa y la difusión de estos valores. Para asegurar el cumplimiento de este objetivo, el presente Reglamento asigna destinos específicos a dos lotes de la Comunidad: La Parcela PA-06 o Parque de Borde Río estará destinada a facilitar, incentivar y promover la recuperación de la flora y fauna nativa del lugar. Por su parte, la Parcela PA-04 estará destinada a equipamiento agro-turístico-cultural de categoría superior, a una escala acorde al tamaño de la Comunidad y orientado a promover los valores propios del lugar, a través de sus

instalaciones físicas, su oferta de servicios y las actividades de investigación y difusión que allí se organicen.

ARTÍCULO TERCERO: Para facilitar el cumplimiento de sus destinos, las parcelas individualizadas en el artículo anterior, tendrán un tratamiento diferenciado en este Reglamento, sin embargo, todas las intervenciones que en ellas se hagan, estarán obligadas a incorporar y respetar la totalidad de las normas que regulan las construcciones, la estética y la convivencia, al igual que las demás Parcelas de la Comunidad. Dada su condición de servidumbre, lo referente a la Parcela PA-06 queda definido más adelante en el Artículo Décimo Segundo de este Reglamento. Respecto de la Parcela PA-04, ésta deberá atender las siguientes normas especiales y exclusivas:

- a) Su propietario podrá, si así lo requiere la legislación vigente, solicitar a la autoridad competente el cambio de uso de suelo, con el objeto de hacer posible el cumplimiento del destino asignado a esta Parcela en el Artículo anterior; y
- b) Tomando en cuenta que al equipamiento que allí se construya podrán asistir personas ajenas a la Comunidad, se ha estimado necesario facilitar la independencia de su funcionamiento, mediante la habilitación de un acceso vehicular y peatonal independiente, complementario al disponible desde la calzada interior de la Comunidad. Este acceso especial se hará directo desde la Ruta V-655, mediante el uso de una servidumbre de tránsito, a través de la Parcela PA-06. La ubicación exacta y las características específicas de esta servidumbre de paso quedan definidas más adelante en el Artículo Décimo Tercero de este Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO: El dominio, uso y goce de los lotes y servidumbres dedicadas a espacios de uso común, quedarán afectos perpetuamente a las normas, limitaciones y prohibiciones detalladas en el presente Reglamento, las que se entenderán incorporadas, sin necesidad de mención expresa, en todos los títulos que den testimonio de mutaciones en el dominio de dichos inmuebles y se inscriban en cuanto fuere pertinente, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo: por el sólo hecho de la adquisición de un lote, se entenderá que su adquirente acepta y se obliga a cumplir, respetar y acatar las normas señaladas, limitaciones, prohibiciones y obligaciones, y que renuncia expresamente a ejercer cualquier recurso encaminado a obtener la inaplicabilidad de ellas. Lo señalado respecto de los Propietarios o adquirentes de lotes, se aplicará en los mismos términos a sus sucesores en el dominio y a quienes detenten, a cualquier título, la posesión, uso y goce de dichos inmuebles.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno y de los derechos y obligaciones de los Propietarios de parcelas y Copropietarios de los bienes y servicios comunes e instalaciones de la Comunidad y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera algunos de estos lotes y para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quién el Propietario conceda su uso, goce o tenencia, o que lo ocupe a cualquier título. Tendrán acceso a la Comunidad: a) Los Propietarios de las diferentes unidades del mismo; b) Las personas a quienes los anteriores hayan autorizado, a cualquier título el uso de sus propiedades; c) Las personas que sean invitadas por los Copropietarios; d) aquellas personas a quienes se autorice, por la Administración, su ingreso para fines determinados. Por constituir la Comunidad Eco-Patrimonial Los Chaquihues de Chamiza una unidad homogénea y estar concebido como un conjunto destinado al uso agrícola y a la habitación de sus Copropietarios, deberán sus ocupantes, cualquiera sea la calidad con que hayan ingresado a la Comunidad, observar una conducta acorde con la naturaleza del lugar y respetar los derechos de los demás ocupantes.

ARTÍCULO SEXTO: Cada Propietario será dueño absoluto de su lote o parcela y de la vivienda y demás edificaciones anexas que podrá construir en él y será Comunero o Copropietario en partes iguales con respecto de los bienes comunes ubicados en las áreas de servidumbre, independiente de la cabida de su respectivo lote o parcela en la superficie total de la Comunidad.

ARTÍCULO SÉPTIMO: La Comunidad de Propietarios tiene por objeto velar por: a) El mayor y mejor uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reparación, reposición, consolidación y mejora de los elementos y servicios de propiedad y/o uso común en la Comunidad; b) El cumplimiento de este reglamento; y c) La

conservación del carácter y categoría de la Comunidad, además de la armónica relación entre todos los Propietarios y de estos con el medio ambiente natural del cual forma parte la Comunidad.

ARTÍCULO OCTAVO: Serán Bienes Comunes de la Comunidad los individualizados en el presente Reglamento bajo ese concepto, y que están ubicados en las Áreas de Servidumbre que más adelante se establecen, salvo acuerdo en contrario. Los Bienes Comunes en ningún caso podrán dejar de serlo y los derechos y obligaciones de cada Propietario respecto de ellos serán inseparables del dominio, uso y goce del inmueble de su dominio. Por lo tanto, cada Propietario no podrá enajenar, gravar, arrendar, ceder o dar en uso su lote independientemente de sus derechos, respecto de los Bienes Comunes, entendiéndose ellos incluidos en todo contrato que se refiera a los lotes que forman parte de la Comunidad.

TÍTULO SEGUNDO: DE LAS LIMITACIONES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A QUE QUEDAN SUJETOS LOS PROPIETARIOS

ARTÍCULO NOVENO: Todo Propietario tiene derecho al uso y goce de los elementos y servicios de propiedad y/o uso común, empleándolos en forma prudencial, de acuerdo con su destino ordinario y en forma que no perjudique los intereses de la Comunidad ni impida, perturbe u obstaculice los derechos de los demás. La misma disposición regirá para las Áreas de Servidumbre de Tránsito y las Áreas de Parque de Borde Río que más adelante se establecen.

ARTÍCULO DÉCIMO: Los adquirientes de los lotes o parcelas individualizadas en la cláusula primera de este instrumento, como asimismo sus sucesores en el dominio, deberán respetar las siguientes disposiciones en cuanto a la subdivisión de dichos lotes o parcelas, a su uso y destino, así como a la cantidad y características de las viviendas y otras edificaciones que se podrán construir en ellos:

i) LAS NORMAS DE USO:

- a) La subdivisión de los predios se efectuó de acuerdo al Decreto Ley número 3516 de 1980 y, por consiguiente, la superficie mínima de cada lote o parcela será de 5000 metros cuadrados. Ningún Propietario podrá subdividir el lote o parcela que adquiriera de forma que, de la subdivisión resulten sitios de cabida inferior al mínimo señalado. De conformidad al inciso final del artículo octavo de la Ley número 19537, los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada Copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista la Comunidad, sin importar que esta quede situada dentro o fuera del límite urbano comunal respectivo;
- b) El destino del suelo en toda el área de las parcelas o lotes será exclusivamente el permitido por el Decreto Ley número 3516 de 1980 por lo que queda absolutamente prohibido a los Propietarios y/o usuarios de la Comunidad a cualquier título, cambiar el destino o dar a los lotes o parcelas un uso de suelo diferente. Dado el destino que el proyecto de Comunidad asigna a la Parcela PA-04, ésta queda expresamente excluida de esta disposición, quedando su propietario habilitado para solicitar, de ser necesario, cambio de uso de suelo, de tal forma de posibilitar la implementación de un equipamiento coherente con lo establecido en los Artículos Segundo y Tercero del presente Reglamento de Copropiedad;
- c) En todos los lotes o parcelas, cualquiera sea su cabida, solo podrá construirse la cantidad y clase de viviendas o equipamientos permitidos por la normativa aplicable a los sitios según su ubicación y destino, sujeto, en todo caso, al límite de hasta un máximo de una vivienda por cada dos mil quinientos metros cuadrados. En todo caso, no podrá construirse más de dos viviendas aisladas por lote, cualquiera sea su cabida;
- d) El coeficiente de constructibilidad será 0,2, lo que significa que el total de superficie construida en cada lote no podrá en ningún caso superar el 20% de la superficie total de cada parcela, esto es, descontada el área destinada a servidumbre de tránsito; en tanto que el coeficiente de ocupación de suelo será 0,1, lo que significa que la superficie construida en primer piso de cada lote no podrá en ningún caso superar el 10% de la superficie total de cada parcela, descontada el área destinada a servidumbre de tránsito. En todos los lotes de la Comunidad el ángulo de la rasante será de 45°; y

- e) Todos los costos asociados a la construcción de las viviendas y otras edificaciones anexas al interior de cada parcela, entre los que se cuenta la contratación de empresas constructoras, la compra de materiales, la contratación de mano de obra, así como el pago de impuestos, permisos, derechos, protocolizaciones notariales o similares, serán de exclusiva responsabilidad del Propietario de cada parcela. Asimismo será de cargo y costo exclusivo de cada adquirente de lotes o parcelas, el pago de las obras y derechos que sea necesario cancelar para la instalación intradomiciliaria de electricidad, agua potable y gas, incluida la contratación del servicio y la instalación de sus respectivos medidores. Igual criterio se aplicará para la futura conexión a la red de fibra óptica, telefonía, internet, televisión por cable y demás redes de comunicaciones.

ii) LAS DISPOSICIONES SOBRE ESTÉTICA Y GESTIÓN DEL ESPACIO:

Para asegurar el cumplimiento de las normas de edificación que se indican a continuación, cada Copropietario deberá presentar para su aprobación a la actual Propietaria del inmueble o a la Asamblea de Copropietarios cuando esta se haya constituido, el o los proyectos de arquitectura y especialidades anexas de las obras, en el plazo máximo de 18 meses contados desde la fecha de inscripción del respectivo contrato de compraventa del terreno en el Conservador de Bienes Raíces:

- a) En el plazo máximo de 3 años, contados desde la fecha de aprobación de el o los proyectos de arquitectura y especialidades anexas por la actual Propietaria del inmueble o la Asamblea de Copropietarios cuando esta se haya constituido, cada Copropietario deberá asegurar la recepción definitiva de al menos una construcción habitable en el terreno de su propiedad;
- b) La construcción de las edificaciones que se emplacen en cada lote o parcela, deberán mantener un estilo volumétrico y de fachadas armónico con el entorno paisajístico y con el resto de las edificaciones con valor histórico patrimonial preexistentes en el Valle de Chamiza; usando tecnologías actuales en proyectos creativos, que mantengan patrones estéticos y den un uso apropiado a las materialidades locales, características del territorio en que se emplaza la Comunidad;
- c) Para asegurar la eficiencia térmica de las viviendas y su coherencia con las edificaciones con valor histórico patrimonial preexistentes en el Valle de Chamiza, se optará por la construcción de volúmenes simples y techumbres a dos aguas con pendientes mínimas de treinta y ocho grados;
- d) Todas las fachadas, independiente de su orientación, deberán estar constituidas por elementos de madera natural, como tejuelas, tinglado o similar;
- e) La materialidad de la cubierta de las techumbres deberá ser de tejuelas de madera, planchas pre-pintadas de zinc acanalado u otro material debidamente tratado con tonalidades opacas no reflectantes a la vista. Asimismo, se prohíbe el uso de cubiertas a base de asbesto cemento, fibrocemento, tejas de cemento o arcilla, cartón alquitranado y cualquier material plástico o similar;
- f) Está permitido que el espacio bajo la techumbre de las construcciones sea aprovechada como recinto habitable. De la misma forma, no existe limitación para el aprovechamiento del subsuelo de las construcciones como zona habitable;
- g) La instalación de paneles fotovoltaicos u otros sistemas colectores de energía solar en la techumbre no sólo está permitida, sino que es deseable. Sin embargo, estos sistemas deberán ser parte integrante de la cubierta, incorporándose a esta de manera armónica, tomando en cuenta para ello las dimensiones, la modulación y la cantidad de paneles al momento de diseñar, dimensionar y determinar la inclinación de la techumbre, con el fin de evitar que la estética general de las construcciones se vea negativamente afectada con una instalación posterior no planificada;
- h) Con el fin de respetar el derecho a vista hacia el paisaje circundante y asegurar la iluminación natural de todos los Copropietarios de la Comunidad y predios vecinos a este, la altura máxima de las edificaciones no podrá exceder los nueve metros, medidos desde el nivel natural del terreno hasta la parte más alta de la techumbre o cumbre. El mismo principio, de respeto al derecho a vista hacia el paisaje circundante y de asegurar la iluminación natural de todos los Copropietarios de la Comunidad y

predios vecinos a este, es válido para la vegetación que se plante, siembre o mantenga en macetas o similares, tanto al interior de las parcelas, como en los espacios libres de uso común;

- i) Queda estrictamente prohibido construir o mantener torres o construcciones elevadas de cualquier tipo, incluidos los estanques elevados de acumulación de agua y las antenas de telecomunicaciones, a excepción de aquellas destinadas a la televisión e internet satelital, siempre y cuando no sobrepasen la altura máxima definida para las construcciones. De la misma forma no se permitirán tendidos aéreos de electricidad, telefonía, televisión por cable, proveedores de Internet u otros servicios, los que deberán ser provistos de manera subterránea, tanto en su paso por los espacios de uso común, como al interior de cada una de las parcelas;
- j) Para otorgar privacidad a todos los Propietarios y coherente con la rasante y altura máxima de construcción definida en el presente Reglamento de Copropiedad, las edificaciones o construcciones deberán ubicarse a una distancia mínima de diez metros, tanto del cierro medianero que lo separe de la parcela o predio vecino colindante, como del cierro que lo separe del camino de acceso a su parcela. Asimismo, el cierro perimetral que separe la parcela de la acera de uso común, deberá estar situado a un metro del borde de esta, de tal forma de conformar una faja exterior de amortiguación;
- k) La construcción de los cierros perimetrales y medianeros definitivos que, de acuerdo a este Reglamento, son de responsabilidad de cada Propietario, deberán ser construidos en el plazo máximo de seis meses, contados desde el momento de la inscripción de los respectivos contratos de compraventa en el Conservador de Bienes Raíces. Sólo se permitirá la utilización de materiales naturales locales, incluida la madera y los cercos vivos, como insumos visibles predominantes, deberán tener una altura máxima de un metro ochenta centímetros medidos desde el nivel natural del terreno. Quedan prohibidos los cierros construidos en base a estacaones de madera y alambre de púas o similares o utilizar materiales predominantes como hormigón armado, ladrillos de arcilla cocida, bloques de hormigón, piedras o similares. Sin embargo, los cimientos y sobrecimientos de los cierros podrán ser de hormigón armado, no sobrepasando los veinte centímetros de altura medidos desde el nivel natural del terreno. La estructura resistente de los cierros perimetrales y medianeros podrá considerar perfiles de acero;
- l) Los cierros perimetrales de la Comunidad hacia la Ruta V-655 y hacia la Parcela PA-06 o Parque de Borde Río, tal como se indica en la cláusula precedente, su construcción será de responsabilidad de cada Propietario, sin embargo, con el objeto de asegurar la identidad formal, la calidad estética y la imagen unitaria de la Comunidad hacia el espacio público circundante, su construcción y mantención se ejecutarán de acuerdo al diseño y especificaciones técnicas que la actual Propietaria del inmueble entregará oportunamente;
- m) Los espacios de los lotes o parcelas que no queden ocupados por la vivienda u otras edificaciones afines al uso de suelo permitido por ley, que se construyan en cada uno de ellos, deberán cumplir con su destino agrícola y ser plantados y/o forestados en la mayor superficie posible, y mantenerse libre de malezas o arbustos invasivos como zarzamora, espinillo, chacay, quilas o similares, de tal forma de contribuir al orden estético y al agrado de los Propietarios o usuarios, así como a la belleza, conservación y pureza del medio ambiente de la Comunidad y su entorno natural inmediato, prefiriendo las intervenciones paisajísticas que consideren la restauración y/o mantención de la flora nativa del Valle de Chamiza;
- n) Cualquier sistema de tratamiento de aguas servidas que se construya en las parcelas de la Comunidad, deberá estar ubicado a una distancia mínima de diez metros de cualquiera de los deslindes de la parcela utilizándose sistemas que incorporen métodos ecológicos de tratamiento de aguas servidas, como lombricultura en cualquiera de sus variantes, Reactores Biológicos Secuenciales (SBR), Humedales Artificiales (Wetland), fosas sépticas ecológicas u otras tecnologías similares, debidamente certificadas y autorizadas por la autoridad sanitaria competente. Queda absolutamente prohibida la construcción o instalación y uso de pozos negros, sistemas de drenes, pozos absorbentes o similares que afecten negativamente la calidad y salubridad del subsuelo, contaminando las aguas superficiales o subterráneas;

- o) Los Propietarios o usuarios de los lotes o parcelas, deberán preocuparse de administrar adecuadamente sus residuos sólidos domiciliarios, velando por la disminución de su volumen y por su separación según categoría y materialidad, debiendo depositarlos en contenedores de uso compartido por todos los Copropietarios, los que estarán disponibles para estos fines en la zona de acceso a la Comunidad desde la Ruta V-655. El retiro periódico de los contenedores y la disposición final de los residuos debidamente separados, se hará de acuerdo a un procedimiento consensuado por los Copropietarios y puesto en marcha oportunamente por la Administración de la Comunidad. Respecto de los residuos orgánicos domiciliarios, estos deberán ser tratados en cada predio, mediante la implementación y uso de composteras ubicadas a una distancia mínima de diez metros de cualquiera de los deslindes de la parcela;
- p) Las construcciones provisorias que se emplacen para la instalación de faenas, como bodegaje de materiales, acopio de deshechos, letrinas y otras que se habiliten para facilitar las obras de construcción, deberán ubicarse al interior del predio, no podrán entorpecer o molestar a los vecinos y deberán retirarse en su totalidad, definitivamente en un plazo máximo de treinta días a partir de la fecha de término de las faenas; y
- q) Cada adquirente, Propietario o usuario de los lotes o parcelas deberá velar por su limpieza interior y exterior, ya sea que se encuentren en estado de baldíos, construidos o en proceso de construcción. Adicionalmente, se prohíbe depositar escombros, basuras, desperdicios y similares en los espacios comunes. En especial, se prohíbe el desarrollo de faenas propias de la construcción por parte de personas dependientes o contratistas suyos en los espacios de uso común, como preparación de morteros de cemento, aserrado de maderas, trabajos de soldadura y/o acopio de materiales, entre otras actividades similares.

iii) **LAS PROHIBICIONES:**

- a) Destinar el lote o parcela o parte de él al funcionamiento de fábricas, establecimientos comerciales de cualquier naturaleza, depósitos de vehículos o maquinarias, centros de diversión, instalar antenas de telecomunicaciones, colegios, jardines infantiles, hogares de ancianos, restaurantes, hosterías, quintas de recreo, piscinas públicas, hospederías o establecimientos análogos, así como tenencia masiva e industrial de animales u otros usos que afecten la salubridad y la tranquilidad. En ningún caso la destinación que se dé a los lotes podrá dañar la estética o la comodidad de la Comunidad, ni significar para los demás Propietarios molestia por ruidos, malos olores o cualquier otra causa, ni la tranquilidad de los demás Propietarios. Asimismo, se prohíbe la instalación de cualquier clase de kioscos o sistema de comercio callejero y la colocación de avisos publicitarios o propaganda proselitista de cualquier tipo en cualquier sector de la Comunidad;
- b) Sólo estará permitida la tenencia de mascotas al interior de las parcelas en estricta observancia de la Ley número veintiún mil veinte de dos de agosto dos mil diecisiete sobre Tenencia Responsable de Mascotas y Animales de Compañía (Ley Cholito), incluida su Ordenanza, así como la Ordenanza Municipal sobre Protección y Tenencia Responsable de Animales, contenida en el Decreto número mil setecientos cuarenta y seis de fecha ocho de febrero de dos mil dieciséis, dictado por la Ilustre Municipalidad de Puerto Montt, teniendo en cuenta, tanto el actual articulado de los citados cuerpos legales, como sus futuras modificaciones, considerándose los respectivos textos conocidos y aceptados por todos quienes pasen a formar parte de la Comunidad de copropietarios;
- c) Causar molestias, incomodidades o perturbar la tranquilidad de los dueños u ocupantes de los lotes o parcelas y predios vecinos; en particular se prohíbe música a volúmenes que perturben la tranquilidad de los vecinos así como todo tipo de ruidos molestos, a excepción que se autorice expresamente por la comunidad de copropietarios en ocasiones y horarios específicos;
- d) Depositar en cualquier parte de la Comunidad materias malolientes, inflamables, explosivas, radioactivas, venenosas, peligrosas o contaminantes de cualquier tipo, que afecten el equilibrio del medioambiente en general, incluida la vida de las personas, la flora, la fauna y los cursos de agua subterráneos y superficiales existentes en el lugar y sus alrededores;

- e) Ocupar con objetos o bienes de su propiedad las áreas de servidumbre que más adelante se establecen o los espacios o lugares comunes, de tal forma que se impida o perjudique el uso y goce de ellos por los demás Copropietarios, usarlos en forma que no se condiga con su naturaleza o emplearlos en actividades no autorizadas por la Administración de la Comunidad;
- f) Habilitar accesos a las parcelas, distintos a los expresamente incluidos en el plano de loteo aprobado por el SAG. De esta prohibición se exceptúan las Parcelas PA-04 y PA-06 que, para el cumplimiento de sus objetivos podrán acceder de manera alternativa por el área de servidumbre de tránsito, a través de la Parcela PA-06 que se detalla en el Artículo Décimo Tercero de este Reglamento;
- g) Circular en forma imprudente en vehículos o en animales de cualquier clase por los caminos interiores de la Comunidad a una velocidad que supere los 20 Kms./hora o no velar por el correcto cierre de los portones de acceso a la Comunidad cada vez que estos sean utilizados; y
- h) En resumen, cada Propietario deberá respetar los derechos de los demás Propietarios y usuarios, velando por la comodidad, el agrado y la seguridad de todos ellos, evitándoles toda molestia o perturbación y absteniéndose de todas aquellas conductas reñidas con la sana convivencia, la moral, las buenas costumbres y el orden público.

TÍTULO TERCERO: SERVIDUMBRES

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO: En este acto, la actual Propietaria del inmueble constituye las siguientes “Áreas de Servidumbre”, en carácter de perpetuas, permanentes, gratuitas e irrevocables, sobre los sectores de la Comunidad que se especifican en el Plano de Parcelación aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) mediante Certificado número cero ochenta y tres PM de fecha diecinueve de febrero de dos mil dieciséis, documentación que para estos efectos se entiende forma parte integrante del presente Reglamento de Copropiedad. Las áreas de Servidumbre se dividen en Parque de Borde Río y en generales y recíprocas. Cada Propietario será responsable por su propia seguridad y la de las personas que tiene a su cargo en el uso de estas áreas y de los bienes comunes que se emplacen en ellos

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO: El Área de Servidumbre denominada Parque de Borde Río corresponde a la Parcela PA-06 de la subdivisión, y estará destinada al uso y goce de quienes adquieran parcelas en la Comunidad y para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quién la actual Propietaria del inmueble conceda su uso, goce o tenencia, o que lo ocupe a cualquier título, de manera tal que dicha parcela tiene la calidad de predio sirviente, siendo predios dominantes los demás. En esta parcela se prevé la habilitación por etapas de un parque enfocado a la restauración de la flora y fauna nativa del lugar con fines eminentemente culturales, recreativos y educacionales. Para reforzar el cumplimiento de dichos objetivos, la Asamblea de Copropietarios podrá aprobar, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, la construcción y habilitación de obras de infraestructura y equipamiento en los terrenos de la parcela PA-06, que sean coherentes con los objetivos del Parque de Borde Río, debiendo la propuesta respetar las normas de estética, gestión del espacio, edificación y convivencia contenidas en el presente Reglamento. El inicio de las labores de habilitación del Parque se hará efectivo a partir de la inscripción del contrato de compraventa de la primera parcela en el Conservador de Bienes Raíces. Los costos de su habilitación, mantención y consolidación se incluirán en los gastos comunes, por lo que serán asumidos en partes iguales y de manera progresiva por todos los Copropietarios de la Comunidad. El Parque de Borde Río podrá ser aprovechado por todos los Copropietarios de la Comunidad, en estricta observancia del Reglamento Especial que se dictará oportunamente y cuyos contenidos deberán asegurar, tanto la puesta en valor de la identidad cultural del lugar, como la consolidación de los principios eco-patrimoniales que orientan este proyecto.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: En atención al rol asignado a las Parcelas PA-04 y PA-06 en los Artículos Primero y Segundo del presente Reglamento, se establece un área con gravamen perpetuo de servidumbre de tránsito para el uso exclusivo de estos dos predios. Esta área de servidumbre limitará al oriente con la Ruta V-655, tendrá un ancho constante de nueve metros y se desplazará 50 metros hacia el poniente, adosada al medianero norte de las Parcelas PA-02 y PA-04. De esta forma, la Parcela PA-06 actuará como predio sirviente y dominante de esta área, en tanto que la parcela PA-04 tendrá la calidad de predio dominante de esta área. El objeto de esta medida es permitir a los usuarios de estos predios,

cuando así se requiera, acceder de manera directa, expedita e independiente desde la Ruta V-655, de manera tal de facilitar el desarrollo de las actividades que le son propias, evitando afectar negativamente el normal uso de los espacios comunes al interior de la Comunidad. Respecto de esta servidumbre de tránsito, tanto la construcción de la vía de circulación, el portón de acceso, la iluminación vial y los jardines, entre otras obras necesarias para su habilitación, serán de responsabilidad del propietario de la Parcela PA-04 en tanto usuario inicial de esta infraestructura, sin embargo, los costos de su mantención serán asumidos de manera proporcional por los propietario de las Parcelas que utilicen dicha infraestructura para el desarrollo de sus actividades.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Las Áreas de Servidumbre de Tránsito generales y recíprocas corresponden a aquellas que se constituyen sobre cada uno de los lotes o parcelas que conforman la Comunidad individualizado en la cláusula primera precedente, de manera tal que cada sitio tiene la calidad de predio sirviente, y predio dominante y que consisten en las siguientes servidumbres:

- a) Servidumbre de tránsito vehicular y peatonal;
- b) Servidumbre para la instalación de ductos de gas licuado;
- c) Servidumbre para la instalación de la red de suministro de agua potable;
- d) Servidumbre de postación para el alumbrado de los espacios de uso común;
- e) Servidumbre de cableados subterráneos de electricidad, telecomunicaciones telefonía y demás redes de servicios públicos; y
- f) Servidumbre para la instalación de otros servicios que los adelantos técnicos, científicos o industriales hagan exigibles o recomendables en el futuro.

Todos los lotes o parcelas serán recíprocamente predios sirvientes y dominantes. En consecuencia, cada uno de los predios sirvientes quedará afecto, a favor de los restantes sitios de la Comunidad, al gravamen perpetuo de soportar la instalación de redes subterráneas y de sistemas superficiales que sean necesarios colocar para beneficio de uno o más predios de esta Comunidad, ya sea que los trabajos se realicen directa o indirectamente por los Propietarios o por alguna empresa de servicio público de los ramos a que se ha hecho mención. Las servidumbres alcanzarán también, a los ductos de entrada y salida, cámaras de inspección u otro tipo de elemento que sea necesario colocar para el adecuado funcionamiento de los servicios de que se trate. Ningún Propietario podrá negar su autorización para la ejecución de las obras destinadas a los fines señalados en esta escritura, ni aún a pretexto de que dicha obra no le producirá beneficio o que le acarreará perjuicio y deberá velar porque las entradas o salidas de las redes subterráneas al exterior no resulten dañadas por plantaciones, construcciones o trabajos que el Propietario o sus dependientes ejecuten en el interior del predio sirviente. Las servidumbres antes señaladas se ejercerán exclusivamente sobre las áreas demarcadas en el plano de la Comunidad que, firmado por las partes, se entiende parte integrante de la presente escritura que se protocoliza en esta Notaria con el mismo número de repertorio de la presente.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Se establece que en el valor de cada parcela estarán incluidos los costos de las obras de urbanización que se detallan a continuación, las que serán construidas y entregadas en los plazos que se indican:

- a) **Construcción de acera peatonal y calzada vehicular de la Comunidad con estabilizado de ripio:** La actual Propietaria del inmueble se compromete, en un plazo de seis meses, contados desde la inscripción del contrato de compraventa de la primera parcela en el Conservador de Bienes Raíces, para que la Comunidad cuente con las vías vehiculares y peatonales transitables; su habilitación definitiva estará terminada en un plazo máximo de seis meses, contados desde la inscripción del contrato de compraventa de la penúltima parcela de la Comunidad en el Conservador de Bienes Raíces. Cada Propietario u ocupante a cualquier título se obliga a mantener las vías de circulación exterior y los espacios de uso común expeditos para el libre tránsito de todo tipo de vehículos y peatones en aquella sección que colinde con su lote o parcela. De la misma forma, queda

estrictamente prohibido usar los espacios de uso común como estacionamiento de vehículos de cualquier tipo. Para asegurar el cumplimiento de este Reglamento, cada comunero deberá velar porque al interior de su parcela se habilite y encuentre disponible una cantidad suficiente de estacionamientos;

- b) **Construcción de portón y zona de acceso a la Comunidad:** Hacia el sector oriente, enfrentando la Ruta V-655, se considera la construcción de un portón de acceso automatizado con control remoto, que incluirá espacio de contenedores diferenciados para la separación de residuos sólidos domiciliarios y un gabinete concentrador de medidores de electricidad el que, sin embargo, no incluye los medidores domiciliarios, pues su instalación está asociada a la contratación del servicio por parte de cada Propietario; la actual Propietaria del inmueble dispondrá de un plazo de seis meses, contados desde la inscripción del contrato de compraventa de la segunda parcela en el Conservador de Bienes Raíces, para la habilitación definitiva de estas obras;
- c) **Construcción de la red de agua potable:** La Comunidad contará con una red de suministro de agua potable, conformada por la matriz y los empalmes domiciliarios completos, incluidos los medidores de consumo domiciliario, que estarán ubicados junto al acceso de cada parcela; cada Propietario se obliga a no conectar bombas de succión a dichos arranques. Una vez construida la red de suministro de agua potable, las instalaciones pasarán en su totalidad a formar parte de los bienes comunes de la Comunidad. En caso que un copropietario requiera mejorar la capacidad del suministro de agua potable de su parcela, será de responsabilidad de éste gestionar y financiar la solución técnica que sea necesario implementar para satisfacer dichas necesidades, asegurándose de no afectar negativamente el normal abastecimiento de las demás parcelas. La actual Propietaria del inmueble dispondrá de un plazo de seis meses, contados desde la inscripción del contrato de compraventa de la primera parcela en el Conservador de Bienes Raíces, para la habilitación definitiva del sistema de agua potable de la Comunidad; y
- d) **Proyecto e instalación de los ductos soterrados para el tendido eléctrico de baja tensión y corrientes débiles:** Incluye punto de conexión a la red SAESA ubicado en la zona de acceso a la Comunidad por la Ruta V-655 en el gabinete que contendrá los futuros medidores; se incluye un ducto soterrado limpio y enluchado disponible para energizar cada predio, además de un ducto adicional para la futura conexión a fibra óptica. Adicionalmente se incluye postación con luminarias Led en los espacios comunes, cuya habilitación definitiva estará disponible en un plazo máximo de seis meses, contados desde la inscripción del contrato de compraventa de la segunda parcela en el Conservador de Bienes Raíces. Cada Propietario deberá gestionar, bajo su costo y responsabilidad, tanto el empalme a la red eléctrica domiciliaria de baja tensión, como los cables de acometida con que deberá contar cada lote o parcela, obligándose a instalar un medidor de consumo en el lugar previsto para ello, de acuerdo a las especificaciones técnicas definidas por la empresa a cargo del suministro del servicio.

TÍTULO CUARTO: DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: La Asamblea de Copropietarios será la instancia encargada de la toma de decisiones respecto de la administración, consolidación y mantenimiento de los bienes comunes y de velar por el cumplimiento del presente Reglamento de Copropiedad; se constituirá una vez realizada la inscripción del contrato de compraventa de la última parcela en el Conservador de Bienes Raíces, esto es, cuando la Comunidad cuente con la totalidad de las parcelas vendidas. Cada propietario concurrirá con un solo voto, salvo que sea dueño de varias parcelas, en cuyo caso tendrá tantos votos como parcelas posea. En general, salvo casos excepcionales, debidamente indicados en el presente reglamento, los acuerdos serán adoptados con el voto favorable de al menos los tres quintos de los integrantes de la Asamblea de Copropietarios y los acuerdos válidamente adoptados serán obligatorios para todos los Propietarios, hayan o no concurrido a la Asamblea.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Una copia del acta de la Asamblea de Copropietarios de la Comunidad, autorizada por el Administrador, donde consten los acuerdos relativos a expensas o gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios o la aplicación de las multas y demás sanciones contempladas en el presente Reglamento, tendrán mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igualmente mérito ejecutivo un

certificado del Administrador respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos y de la multa o sanción que afecte al Copropietario respectivo, conforme a lo establecido en la letra e) del Artículo Vigésimo Primero de este Reglamento. La certificación del Administrador acerca de los hechos que hubiere verificado personalmente y que se relacionen en forma directa con los integrantes de la Comunidad, o con acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, o con la observancia de este Reglamento o de los preceptos supletorios, tendrá el valor y efecto que la ley da a una presunción legal.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año y extraordinariamente, cada vez que la convoque el Administrador por iniciativa propia o a petición de Copropietarios que representen los tres quintos de los propietarios de las parcelas de la Comunidad. La citación a Asamblea se hará mediante una carta certificada enviada a cada Propietario con quince días corridos de anticipación a la reunión, sin que la no recepción de dicha carta invalide la citación. Si por falta de administración o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Copropietarios, cualquier Propietario podrá concurrir al Juez competente para que lo haga, en cuyo caso la citación se notificará en la forma prescrita por la Ley. La Asamblea se reunirá en Puerto Montt en el lugar que indique el Administrador o el Juez en subsidio. Para constituirse válidamente, la Asamblea deberá contar al menos con la concurrencia de Copropietarios que representen los tres quintos de los Propietarios de las parcelas de la Comunidad. Los acuerdos en primera citación deberán adoptarse con el voto conforme de la mayoría absoluta. En todo caso, el derecho a voto sólo podrá ejercerse por aquellos Copropietarios que se encuentren al día en el pago de su contribución a los gastos comunes. Cada Copropietario podrá concurrir personalmente o por medio de un representante legal o de mandatario constituido ante Notario. También será válido el mandato conferido por autorización notarial a otro Copropietario o Arrendatario de la Comunidad. Si no se reuniere el quórum necesario para sesionar, se citará a una nueva asamblea, en un plazo máximo de diez días, la que se celebrará con los Copropietarios que asistan, en la cual los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los derechos asistentes, en todo caso su número no podrá ser inferior a los dos quintos del total de los derechos de la Comunidad. Si el día que corresponda a la segunda citación no concurre dicho quórum, se tendrá por fallida la asamblea y si ésta es ordinaria, se entenderá aprobada la cuenta de la Administración y las proposiciones que ésta hubiere formulado en la respectiva citación, y si fuere extraordinaria, se tendrá por aprobadas las materias que el Administrador haya indicado en la respectiva citación. Sin perjuicio de lo anterior, todo acuerdo que importe la introducción de modificaciones al presente Reglamento de Copropiedad, la imposición de gravámenes extraordinarios o que tenga por objeto la imposición de mejoras voluptuarias, requerirá la aprobación de, a lo menos, cuatro quintos del total de los derechos de la Comunidad. La Asamblea será presidida por la persona que los concurrentes designen de común acuerdo. A falta de acuerdo, la designación se hará por sorteo. Actuará como secretario de la Asamblea la persona que el Presidente designe. El acta de la Asamblea será firmada por el Administrador y por dos personas que serán elegidas de común acuerdo o, a falta de acuerdo, por sorteo entre los presentes. Cumplido este requisito, el acta se considerará definitivamente aprobada.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Corresponderá a la Asamblea de Copropietarios:

- a) Designar y remover al Administrador y fijarle su remuneración;
- b) Impartir al Administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evaluar sus consultas;
- c) Aprobar o rechazar las cuentas que el Administrador presentará en cada Asamblea Ordinaria;
- d) Fijar, a base de un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los Propietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estime conveniente;
- e) Acordar, a sugerencia del Administrador, el monto en que se aumentará periódicamente el fondo común, determinando el plazo máximo de que dispondrán los Copropietarios para hacer su respectivo aporte;
- f) Acordar reparaciones mayores o mejoras, que conduzcan a una notable alteración en el goce de los bienes comunes de la Comunidad, se requerirá el voto conforme de la mayoría de los concurrentes que representen a cuatro quintos de las cuotas de la Comunidad; y

- g) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a este Reglamento y en general, atender todos los asuntos concernientes a la Comunidad.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: La administración ejecutiva de los bienes y servicios comunes y, en general del conjunto de las parcelas o lotes estará a cargo de un Administrador, que podrá ser una persona natural o jurídica que designará la Asamblea de Copropietarios mediante acuerdo adoptado con el voto favorable de los tres quintos de los Propietarios de parcelas en la Comunidad. De no existir acuerdo, su designación la hará el Juez competente a petición de cualquier Propietario, quién deberá acompañar copia autorizada del acta en que conste la evidencia de la falta de acuerdo. El Administrador durará en su cargo hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Copropietarios, en la cual podrá confirmársele por otro período o reemplazársele. En todo caso, con el acuerdo de los tres quintos de los votos favorables podrá procederse a su reemplazo en cualquier momento. El Administrador dependerá directamente de la Asamblea de Copropietarios y estará sujeto al control y fiscalización de ésta.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Corresponderá al Administrador:

- a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios y las áreas de servidumbre de la Comunidad, disponiendo las revisiones, las reparaciones y mantenciones que sea menester ejecutar;
- b) Recaudar las cuotas o pagos que deban efectuar los comuneros por las expensas o gastos comunes;
- c) Solicitar la suspensión de los servicios que no fueren pagados oportunamente;
- d) Proponer a la asamblea de copropietarios el mecanismo para operar con la gestión de los residuos domiciliarios, de forma tal de hacer equitativos los costos operativos del servicio en relación al volumen aportado por cada parcela. Junto a lo anterior, deberá velar porque los contenedores para la separación de residuos sólidos domiciliarios ubicados en la zona de acceso a la Comunidad, se encuentren permanentemente limpios, operativos y en orden. Para ello se encargará de organizar el traslado periódico de su contenido a los puntos de reciclaje existentes en la Comuna de Puerto Montt;
- e) Cobrar y percibir cuanto se adeude a la Comunidad por cualquier título o motivo y administrar los fondos de que trata el Artículo Vigésimo Quinto del presente Reglamento de Copropiedad;
- f) Efectuar gastos con la debida documentación de respaldo hasta por un máximo de siete coma cinco Unidades de Fomento sin necesidad de contar con la autorización previa de la Asamblea de Copropietarios;
- g) Administrar los bienes, vehículos, implementos y artículos requeridos para el mantenimiento, aseo y conservación de los espacios comunes de la Comunidad;
- h) Rendir cuenta anual a la Asamblea de Copropietarios o cada vez que los tres quintos de los integrantes de la Asamblea de Copropietarios lo solicite, de los gastos e ingresos del trimestre anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los Copropietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes;
- i) Contratar y remover, dirigir y controlar al personal de servicio de la Comunidad;
- j) Llevar un libro de actas de las reuniones de las Asambleas de Copropietarios;
- k) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los Propietarios en las causas concernientes a la administración, aseo y conservación de los espacios y bienes comunes de la Comunidad de Copropietarios, ya sea que tales juicios se promuevan con alguno de los Propietarios o con terceros. Para estos efectos, el Administrador se entenderá investido de las facultades consultadas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan por reproducidas una a una;
- l) Velar por la observancia y cumplimiento de las normas y disposiciones del presente Reglamento y de acuerdos de la Asamblea de Copropietarios; y
- m) Ejercer las atribuciones que le otorga el presente Reglamento y las demás que, lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Gastos Comunes

El mantenimiento, reparación y cuidado de cada uno de los lotes o parcelas vendidas, incluidos sus cierros perimetrales y medianeros y las redes subterráneas de suministro de servicios incluidos en él, será de exclusivo costo y responsabilidad de sus respectivos dueños. Todo Propietario será personalmente responsable de los daños, perjuicios o deterioros causados a las personas o a los bienes comunes y que provengan de actos u omisiones suyas, de sus familiares y/o de ocupantes a cualquier título de su lote o parcela. Para los efectos de este Reglamento, se establece que se entenderá por gastos comunes los causados por la administración, consolidación, mantenimiento, funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes comunes y áreas de servidumbres, comprendiéndose específicamente:

- a) Los sueldos, honorarios y obligaciones previsionales de cargo del empleador que correspondan al personal de la administración, a los cuidadores, jardineros, etcétera;
- b) Los seguros que se contraten por los bienes comunes;
- c) Los consumos de energía eléctrica, agua, teléfono, citófono, portones automáticos, internet, etcétera, que correspondan a los espacios o bienes comunes, a la administración, a los cuidadores, a los jardines y espacios comunes, necesarios para el funcionamiento y propulsión de bombas, surtidores, estaciones, medidores, etcétera, comunes;
- d) Las reparaciones y trabajos de consolidación y mantenimiento que deban efectuarse en los bienes y espacios comunes;
- e) La adquisición de insumos, materiales, herramientas, equipos, especies vegetales, así como todos los trabajos que sea necesario realizar, ya sea por los propios copropietarios o contratados a terceros para la habilitación, mantención y consolidación definitiva del Parque de Borde Río ubicado en la Parcela PA-06.
- f) Los útiles, artefactos, herramientas e implementos necesarios para el aseo, recolección y acopio de residuos y el buen funcionamiento de los espacios comunes;
- g) Los elementos de trabajo del personal, tales como overoles, parkas, capas de lluvia, botas de agua, herramientas, etcétera;
- h) Las ampolletas, baterías, paneles fotovoltaicos, chapas, cerraduras, sistemas de los portones automáticos, llaves de agua, gomas, repuestos, pintura, etcétera, que se requieran para asegurar la debida mantención y el óptimo funcionamiento de los servicios comunes;
- i) Los impuestos que sean de cargo de la Comunidad de Copropietarios y en que debiera incurrir la Administración;
- j) De existir, el pago de las contribuciones territoriales correspondientes a las áreas de servidumbre; y
- k) Todos los demás gastos que, por su naturaleza, fueren necesarios para la buena conservación, funcionamiento, mantenimiento, aseo y presentación del conjunto.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: El Administrador de la Comunidad quedará expresamente facultado para solicitar la suspensión de los servicios de agua, luz, recolección de residuos sólidos domiciliarios y demás, respecto de aquellos lotes cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente dos cuentas consecutivas de consumos o gastos comunes, o bien dos cuentas de servicios de un semestre cualquiera.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Cada Propietario deberá contribuir a los gastos comunes en proporción a la cantidad de lotes o parcelas que sea dueño, entendiéndose que a cada lote o parcela corresponde la misma cantidad en aquellas expensas, independiente de la cabida de sus respectivos lotes o parcelas en la superficie total de la Comunidad.

ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: Para los efectos del pago de los gastos o desembolsos comunes, se establece que:

- a) El cálculo, aprobación, cobro y demás aspectos relacionados con las expensas o gastos comunes, estará regido por las disposiciones de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, en todo cuanto no sean contrarias a las disposiciones del presente Reglamento;
- b) Al efectuarse la adquisición inicial de cada lote o parcela, su o sus Propietarios, deberán hacer entrega al Administrador de un aporte único inicial de cinco Unidades de Fomento (cinco Unidades de Fomento), suma con la que se formará un fondo común inicial destinado a solventar gastos imprevistos o extraordinarios. Este fondo común se actualizará e incrementará a través de las cuotas ordinarias o extraordinarias con que deberán concurrir los Propietarios, cuyo monto y frecuencia será acordado por la Asamblea de Copropietarios, a sugerencia del Administrador;
- c) Cada Propietario o dueño de las parcelas deberá reembolsar dentro de los diez primeros días de cada mes y al Administrador, la cuota o porcentaje que le corresponda en los gastos comunes efectuados en el mes anterior, la que se le precisará y detallará en una liquidación que se le enviará oportunamente al domicilio que tenga registrado en la administración. En caso que, por cualquier motivo, no reciba la liquidación y cobro, el Propietario deberá encargarse de consultar la cuota que le corresponda cancelar, sin que le sea permitido eximirse de su pago oportuno argumentando el no recibo de la liquidación. El simple retardo en el pago de dos gastos comunes consecutivos, se sancionará con una multa igual al valor de dos Unidades de Fomento (dos Unidades de Fomento) por cada mes no pagado oportunamente; y
- d) El fondo común y los aportes o cuotas de los comuneros estarán a cargo del Administrador, quién deberá abrir una cuenta corriente bancaria a nombre de la Comunidad, para el único objeto de depositar en ella los dineros que provengan de estos conceptos y los demás que correspondan o que determine la Asamblea de Copropietarios y de girar en contra de ella para los gastos que deban efectuarse. La operación de esos fondos y cuenta corriente corresponderán al Administrador, quien informará a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios cada vez que ésta se reúna o cuando los tres quintos de los Copropietarios así lo estime.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: Toda infracción a las normas o disposiciones contenidas en el presente Reglamento será sancionada con una multa expresada en UF que aplicará la Asamblea de Copropietarios, su monto se definirá atendiendo la gravedad de la infracción, sin perjuicio del derecho de cualquiera de los restantes Copropietarios para solicitar judicialmente que se subsanen dichas infracciones. De esta multa podrá reclamarse, conforme se señala en la cláusula siguiente, dentro los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución de la Asamblea de Copropietarios. Esta notificación se hará personalmente por el Administrador o mediante carta certificada que se remitirá al domicilio que el Propietario tenga registrado en la administración y se entenderá como día de la notificación, la fecha de despacho de dicha carta o la de la notificación personal, según corresponda. El producto de esta multa y de las demás que se establecen en esta escritura, incrementará el fondo común para gastos y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO: Toda dificultad o desacuerdo que se produzca entre el Administrador, la Asamblea de Copropietarios y cualquiera de los Propietarios o entre estos entre sí, con motivo de la aplicación, interpretación, cumplimiento, o incumplimiento del presente Reglamento, y en especial en lo que dice relación con el cobro de gastos y expensas comunes o cualquiera otra obligación que emane del presente reglamento, será resuelta por la justicia ordinaria competente en la Comuna de Puerto Montt.

ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO: El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la escritura pública que lo contenga quede inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente y sus preceptos prevalecerán por sobre cualquier acuerdo que celebren los Propietarios entre sí o con terceras personas.

ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO: El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios citada especialmente para tal efecto. La modificación del presente Reglamento sólo producirá efectos desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona comisionada al efecto y asimismo sea inscrita en el Conservador de Bienes Raíces competente.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS: La Comunidad Eco-Patrimonial Los Chaquihues de Chamiza se consolidará progresivamente hasta alcanzar los objetivos y niveles de desarrollo referidos en las disposiciones precedentes. Coherente con lo anterior, mientras no se haya constituido la Asamblea de Copropietarios de la Comunidad, de acuerdo a lo indicado en el Artículo Décimo Sexto del presente Reglamento de Copropiedad, se aplicarán las siguientes disposiciones transitorias, las que se entenderán y regirán con preferencia a aquellas disposiciones permanentes del presente Reglamento que se les opongan o sean incompatibles con ellas:

ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO: Con el objeto de asegurar la debida administración de la Comunidad en el período previo a la constitución de la Asamblea de Copropietarios, la actual Propietaria del inmueble designa como Administrador Provisional a don **IZIDOR CARLOS MORA MORA**, cédula nacional de identidad número cinco millones ochocientos noventa y nueve mil seiscientos setenta y dos guión seis, o a quién ésta designe en su reemplazo, con facultad también de reemplazarlo cuantas veces sea necesario. El Administrador Provisional asumirá sus funciones a partir de la inscripción del contrato de compraventa de la primera parcela en el Conservador de Bienes Raíces, dependerá directamente de la actual Propietaria del inmueble y tendrá todas y cada icamente en una coma cinco Unidades de Fomento cada vez que se inscriba el contrato de compraventa de una nueva parcela en el Conservador de Bienes Raíces, llegando a un máximo de siete comuna de las funciones y facultades que le otorgan las disposiciones legales pertinentes, especialmente, las señaladas en el presente Reglamento de Copropiedad. El honorario inicial neto del Administrador Provisional será de tres Unidades de Fomento mensuales, monto que se incrementará automáta cinco Unidades de Fomento mensuales. Asimismo, el Administrador Provisional estará especialmente facultado para abrir, a nombre de la Comunidad, una cuenta corriente bancaria, en la que actuará conjuntamente con la actual Propietaria del inmueble; dicho instrumento bancario será puesto a disposición de la Asamblea de Copropietarios al momento de su constitución. Se deja expresamente establecido que el Administrador Provisional se mantendrá en sus funciones hasta la celebración de la primera Asamblea Ordinaria de Copropietarios, instancia que podrá acordar su confirmación o remoción.

ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO: En tanto no se constituya la Asamblea de Copropietarios, la sola declaración expresa de aceptación del presente Reglamento General, manifestada por cada adquirente de un lote o parcela en el respectivo contrato de compraventa, constituirá, para todos los efectos legales, el otorgamiento de un mandato especial e irrevocable a favor de doña **ERIKA INGRID KLEIN ROSENBERG** o a su sucesor legal pudiendo ser éste tanto una persona natural o jurídica, para que ésta, a nombre y en representación de todos los Copropietarios, proceda a modificar, adicionar, rectificar o complementar el Reglamento General de que da cuenta la presente escritura, a fin de adaptarlo de acuerdo a las características definitivas y finales de la Comunidad, pudiendo suscribir todas las presentaciones que sean necesarias, ante la autoridad municipal o cualquiera otra competente, para el fiel cumplimiento del encargo. El referido mandato se entenderá vigente hasta la constitución de la Asamblea de Copropietarios de la Comunidad.

ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO: La compareciente otorga poder especial irrevocable al abogado don, para que, actuando en su nombre y representación, pueda concurrir al otorgamiento de el o los instrumentos y/o escrituras públicas o privadas que fueren necesarias para aclarar, rectificar, complementar este instrumento en relación a la singularización de los inmuebles en que incide, sus deslindes, cabidas o dimensiones, o a cualquier otro requisito o exigencia que fuere procedente para inscribirlo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente. En uso de este mandato, el mandatario podrá suscribir el o los instrumentos públicos o privados que fuere menester, así como requerir inscripciones, anotaciones, cancelaciones, subinscripciones y en general realizar o celebrar todos los actos y contratos que se precise para el cumplimiento del presente Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir o firmar las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y cancelaciones que procedieren en los Registros competentes. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes con el Notario que autoriza. Se da copia. DOY FE.

ERIKA INGRID KLEIN ROSENBERG
C.I. N° 7.341.578-0