



Fs. 38

Nº 26
REGLAMENTO PARA
PROPIETARIOS Y
NORMATIVA DE
ARQUITECTURA,
URBANISMO Y
CONSTRUCCIONES
Y
SERVIDUMBRES
HUILO-HUILO
DESARROLLO
INMOBILIARIO
LIMITADA
"LOTEO QUEBRADA
HONDA"
REP: 280
E.B.M.

EN PANGUIPULLI, a veinte de febrero del
año dos mil catorce, ante el Conservador que suscribe,
se presentó para inscribir por doña Evelyn Birr
Meynet, empleada, de este domicilio, la siguiente
escritura de reglamento para propietarios y normativa
de arquitectura, urbanismo y construcciones y
servidumbres, cuyo tenor es el siguiente:
"REPERTORIO Nº1.325/2014. REGLAMENTO
PARA PROPIETARIOS Y NORMATIVA DE
ARQUITECTURA, URBANISMO Y
CONSTRUCCIONES. HUILO-HUILO

DESARROLLO INMOBILIARIO LIMITADA.
“LOTEO QUEBRADA HONDA”. EN SANTIAGO
DE CHILE, a treinta de Enero de dos mil catorce, ante
mí, GUSTAVO MONTERO MARTI, Notario Público
Suplente del Titular de la Cuadragésimo Octava
Notaría de Santiago don JOSE MUSALEM SAFFIE,
con domicilio en esta ciudad, calle Huérfanos
setecientos setenta, tercer piso, según Decreto número
ochenta y seis – dos mil catorce, de la Presidencia de
la Corte de Apelaciones de fecha veintiocho de Enero
de dos mil catorce, protocolizado al final de los
Registros del mes de Enero del mismo año,
comparece: Alexandra Petermann Reifschneider,
chilena, casada, ingeniero, cédula nacional de
identidad Número ocho millones trescientos diecisiete
mil setecientos treinta guión seis, en representación,
según se acreditará, de la sociedad HUILO-HUILO
DESARROLLO INMOBILIARIO LIMITADA, del
giro de su denominación, Rol Único Tributario
Número noventa y seis millones novecientos diez mil
doscientos diez guión dos, ambos domiciliados, para
estos efectos, en Santiago, Avenida Américo Vespucio
número mil veinte, Comuna de Pudahuel, en adelante
“la Inmobiliaria”, la compareciente mayor de edad
quien acredita su identidad con las cédulas citadas y
expone: **Primero- Inmueble: HUILO-HUILO
DESARROLLO INMOBILIARIO LIMITADA**, es
dueña de un predio denominado **Lote N Uno** del plano
de subdivisión de Fundo Pilmaiquén, ubicado en la
Comuna de Panguipulli, que en especial deslinda: AL



NORTE: Con límite sur del Fundo El Trufe desde el camino Principal hasta Estero Toro para seguir con curso del Río Fuy, partiendo desde la intersección de éste con Estero Toro, bajando hasta su intersección con Lote A; AL SUR, Línea imaginaria Cumbres Los Tres Volcanes desde el camino Principal hasta su intersección con Camino La Cumbre; AL ORIENTE, Camino La Cumbre desde su intersección con línea imaginaria Cumbres Los Tres Volcanes subiendo hasta su intersección con deslinde del Lote A para seguir por éste hasta llegar a su intersección con el Río Fuy; y AL PONIENTE, Con deslinde Oriente del Fundo El Trufe conocido como Estero Toro y camino Principal desde su intersección con Fundo El Trufe hasta línea imaginaria Cumbres Los Tres Volcanes. El Plano de Subdivisión en referencia, visado por el SAG, se encuentra archivado bajo el número cuarenta y seis, letra a) en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli correspondiente al año dos mil. Lo adquirió por aporte que le hizo Compañía Forestal y Maderera Panguipulli Sociedad Anónima, según consta de escritura pública de fecha veintitrés de mayo del año dos mil, otorgada en la Notaria de Santiago de don José Musalem Saffie, inscrita a fojas quinientas ochenta y una vuelta número seiscientos cincuenta y uno en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli del año dos mil, El Lote N Uno, singularizado precedentemente, fue subdividido creándose un nuevo Lote C de una superficie total de

dos millones cuatrocientos setenta y dos mil ochocientos diez metros cuadrados, que a su vez comprende la subdivisión de cuatrocientos dieciséis lotes, dando origen al denominado "LOTEO QUEBRADA HONDA". La subdivisión en referencia fue autorizada por Certificado Número treinta y cinco, de fecha diecisiete de Mayo de dos mil doce, del Servicio Agrícola y Ganadero (SAG), la que se archivó en el Registro de Propiedad Conservador de Bienes Raíces de Panguipulli con el Número trescientos cincuenta y ocho b) del año dos mil trece; y el plano de subdivisión respectivo, visado por el SAG, fue archivado con el número trescientos cincuenta y ocho a) en el mismo Registro, Conservador y año. El nuevo Lote C, subdividido a su vez en cuatrocientos dieciséis lotes, tiene los siguientes deslindes especiales: NORTE: Con Lote N Uno y con Lote B (Loteo El Pudú); SUR: con Lote N y con Lote N Uno; ORIENTE: con Lote N Uno y con Lote A (Los Renovales). PONIENTE: Con Lote N del Plano. **Segundo- Parcelación:** En la propiedad individualizada precedentemente, la Inmobiliaria ha desarrollado un proyecto de parcelación denominado Loteo Quebrada Honda, en adelante el "Loteo", que quedará regulado de acuerdo a este Reglamento para Propietarios y Normativa de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones. No obstante que el Loteo Quebrada Honda considera un total de cuatrocientos dieciséis lotes, la Inmobiliaria se reserva el derecho para dividir comercialmente el proyecto en diferentes etapas,



incluso pudiendo identificarlas con distintos nombres comerciales. En razón de lo anterior, la Inmobiliaria irá implementado los caminos y senderos del proyecto, sólo en la medida que vaya iniciando su respectiva etapa de comercialización. **Tercero- Reglamento para Propietarios:** El Reglamento que a continuación se establece tiene como objetivo la preservación de los valores fundamentales de la Reserva Biológica Huilo-Huilo en la cual se inserta la parcelación señalada precedentemente, procurando impedir que pierda su esencia como Bosque Nativo y Patrimonio Natural. Esta Parcelación ha sido concebida, estructurada y desarrollada para un grupo de personas que desean vivir en un entorno natural, sin contaminación ambiental, y que incentive la vida al aire libre, los deportes y el cuidado de la Naturaleza. Dentro de este espíritu, resalta prioritariamente el respeto a la tranquilidad y privacidad recíproca entre los propietarios, la especial consideración que deben guardarse en todo tiempo entre ellos y en cuanto al uso de los bienes, cualquiera sea su catalogación jurídica, su deseo de contribuir en forma común a la mantención de accesos, entorno y áreas de interés común, sin perder de vista que se está en presencia de un conglomerado de personas con objetivos comunes en cuanto a estilo de vida que deben ser solidarias entre sí. Con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de las diversas parcelas, para reglamentar las relaciones entre los propietarios, así como también las relaciones de

éstos con la Administración de la Inmobiliaria, y en general para proveer el buen régimen interno del loteo, los comparecientes vienen en establecer el presente Reglamento para los Propietarios. **ARTÍCULO PRIMERO: Ámbito de vigencia del Reglamento:** El presente Reglamento regirá las relaciones del orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos pertenecientes a la subdivisión singularizada en esta escritura, y será obligatorio para toda persona, natural o jurídica que adquiera alguno de estos inmuebles, para sus sucesores en el dominio, por el sólo hecho y acto de suscribir u otorgarse su correspondiente título de adquisición o transferírsele o transmitírsele, y para toda persona a quién el propietario conceda el uso o goce o que los ocupe a cualquier título, sin perjuicio de las obligaciones del propietario en forma personal y directa, la que subsistirá siempre, no obstante la presencia o existencia de dichos terceros. En lo no previsto por las normas de este Reglamento, serán aplicables los artículos dos mil trescientos cuatro y siguientes del Código Civil, entendiéndose siempre a la Inmobiliaria como autorizada y delegada para actualizar o modificar las presentes normas en nombre, interés y representación de todos los propietarios. **ARTÍCULO SEGUNDO: De la propiedad:** Cada propietario de un lote o parcela es dueño exclusivo de su terreno y vivienda. Conforme a este Reglamento, la Inmobiliaria, como su propietaria, otorga un permiso y autorización a los propietarios



para el paso por caminos, senderos, miradores, cursos fluviales y vías habilitadas para dichos efectos que se encuentren en las parcelaciones. **ARTÍCULO TERCERO: De los Gastos Comunes ordinarios y extraordinarios:** Todo propietario estará obligado a contribuir a financiar los gastos de interés común en el loteo y aquellos en que incurra la Inmobiliaria con dicha finalidad. La Inmobiliaria se encargará de los siguientes aspectos de interés común para el buen funcionamiento del conjunto: Uno) Controlar el cumplimiento de las normas de uso de la Reserva Biológica Huilo-Huilo definiendo e informando a los propietarios los medios a través de los cuales ejecutará este encargo. Dos) Mantención de Caminos y Senderos, conforme a los planes ordinarios o extraordinarios que ésta establezca. Tres) Control de acceso al loteo. Cuatro) Dotación de agua hasta empalme del respectivo sitio. Cinco) Extracción de Basuras, una vez construida la casa habitación, definiendo e informando a los propietarios los medios a través de los cuales ejecutará este encargo. Seis) Otros que cumplan con la condición y característica de ser necesarios y oportunos para el debido funcionamiento del Loteo y la Reserva. La cuotas de contribución a pagar por cada propietario se determinará conforme a las siguientes normas: a.) Sobre el total mensual de gastos incurridos con este objeto por la Inmobiliaria, la cuota a pagar por cada propietario, será proporcional a la superficie de cada terreno. b.) Con todo, al inicio del funcionamiento

del Loteo, y para facilitar su puesta en marcha, la Inmobiliaria podrá cobrar una cuota fija por cada lote, cuyo monto lo determinará prudencialmente, de acuerdo a los gastos promedio en que se incurre en los loteos de similares características. Dicha cuota podrá aumentarse o disminuirse por la Inmobiliaria, dependiendo si las necesidades del loteo lo justifiquen.

c.) El devengo del gasto común de cada sitio del Loteo, se iniciará sólo después de efectuada la primera enajenación por parte de la Inmobiliaria y nunca antes.

d.) La Cuenta de las expensas ordinarias y extraordinarias será presentada para su cobro por la administración en forma trimestral, a cada uno de los propietarios de las parcelas, sin perjuicio que en casos urgentes pueda cobrarse cuotas adicionales y en otros períodos de tiempo, quienes deberán pagarlas a más tardar, dentro de los diez primeros días del mes siguiente a su presentación, a más tardar, en el lugar que al efecto indique la Inmobiliaria. La presentación podrá hacerse por cualquier medio idóneo que asegure razonablemente el conocimiento por el propietario, tales como carta manual, carta ordinaria, carta certificada, correo electrónico, publicación en página web www.vivirelbosque.cl u otra que defina la Inmobiliaria u otros similares. Podrá también hacerse pago por otros medios, tales como /PAC/ cargo automático electrónico a cuenta corriente bancaria o /PAT/ a través de tarjetas de crédito bancarias, en la medida que la Inmobiliaria implemente los respectivos sistemas. e.) En caso de mora o simple retardo de



pago de una o más cuotas constitutivas de expensas ordinarias y/o extraordinarias, la cantidad que resulte se reajustará según la variación que experimente el índice de precios al consumidor del Instituto Nacional de Estadísticas y devengará intereses corrientes que se calcularán y pagarán sobre la cantidad reajustada en la forma señalada con anterioridad. f.) La responsabilidad por el pago de estas expensas subsistirá sobre el terreno en el caso que el propietario respectivo, ceda, a cualquier título, el dominio, uso o goce de la respectiva parcela. En caso de transferencia o transmisión del dominio, el o los propietarios estarán obligados al pago de las cuentas impagas de su antecesor en la parcelación, en los mismos términos y condiciones señaladas con anterioridad. g.) Aquel propietario que retrasase el pago de una o más cuentas de expensas ordinarias y/o extraordinarias por tres o más meses consecutivos, faculta a la administración para arbitrar todas las medidas de hecho y derecho que la ley franquea y que se requieran para exigir y obtener el pago de lo adeudado y en especial, suspender paso o acceso a áreas de interés común, suministros si hubiere u otros. h.) El hecho de que algún propietario no haga uso efectivo de determinado servicio 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 comunes. i.) La obligación de cada propietario en el pago de las expensas comunes será determinada en la forma señalada precedentemente y

esta seguirá al dominio de cada terreno. **ARTÍCULO CUARTO: de las Reparaciones y Mantenciones:** Serán de responsabilidad y cargo exclusivo de cada propietario, la reparación y mantención de su terreno, casa habitación y en general la parte interior de sus predios, como igualmente las instalaciones de gas, energía eléctrica, agua y filtros de agua, sistema de alcantarillado dentro de la propiedad, y red telefónica y de corrientes débiles hasta los empalmes de entrada y /o salida. Cada propietario tendrá un plazo de quince días corridos para solucionar las reparaciones que en su propiedad fueran necesarias, cuando estos desperfectos por su naturaleza afecten el uso de los servicios, a la seguridad, existencia y solidez, salubridad o comodidad y confort del total de la parcelación o a uno o más de los propietarios. Transcurrido ese plazo, la administración estará facultada, previo aviso por escrito con doce horas de anticipación, para ingresar al terreno donde se ubica el desperfecto a fin de proceder a efectuar la reparación correspondiente por cuenta del respectivo propietario. En casos graves y urgentes, que puedan hacer peligrar la seguridad de terceros, se podrán ingresar de inmediato para subsanar el problema, debiendo dar pronta cuenta por escrito de lo obrado al propietario en la dirección registrada dentro del conjunto y a la administración. Se entenderá que son comunes para el efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales entre los vecinos, los elementos que dividen cada propiedad. **ARTÍCULO QUINTO: De**



LEONARDO CALDERARA EMALDÍA
PANGUIPULLI

CBR

cuarenta y tres - 43



las Obligaciones de los Propietarios: Cada propietario se obliga a: a.) Destinar su parcela al uso que por su naturaleza corresponde, de conformidad a lo dispuesto en el decreto Ley tres mil quinientos dieciséis y sus modificaciones con sujeción estricta a las prohibiciones establecidas en los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcción. Se podrá construir hasta dos casas habitación por terreno, ambas deberán registrarse a las normas de construcción del presente reglamento. b.) Mantener su predio en condiciones presentables, limpio y ordenado de acuerdo con el entorno. c.) El destino del suelo en esta área y de las construcciones que se adhieran a él, será exclusivamente vivienda. Se excepcionan áreas de acceso o interés común de propiedad de la Inmobiliaria. Queda prohibido al propietario y/o usuario a cualquier título, dar un destino diferente al inmueble al habitacional. d.) Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso o goce a cualquier título de sus respectivos terrenos a cualquier persona, siempre y cuando esta persona se atenga estrictamente a las condiciones establecidas en este reglamento, y en particular a las indicadas en el artículo primero sobre el ámbito de vigencia del reglamento en cuestión. e.) Los espacios exteriores e interiores del terreno, destinados a jardines se mantendrán naturales, reforestando en caso necesario con especies nativas, tanto por motivos de orden estético y de agrado para el usuario, como por efectos

conducentes a la preservación y pureza del medio ambiente del bosque nativo. Es fundamental respetar el sotobosque compuesto por helechos, musgos, líquenes, orquídeas del bosque y otras especies de gran belleza de nuestra flora nativa como parte fundamental de este ecosistema. Se podrá plantar otras especies, pero aquellas que no sean propias del lugar, deberán ser aprobadas por la Inmobiliaria. f.) Pagar íntegra y oportunamente su cuota en los gastos comunes o expensas de mantención ordinaria o extraordinaria, conforme a este Reglamento.

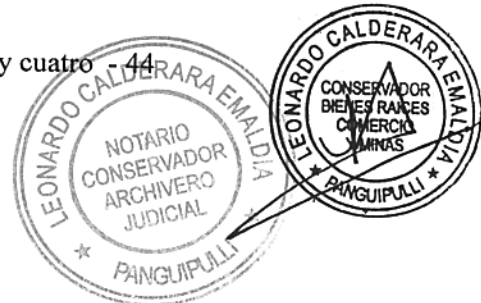
ARTÍCULO SEXTO: De las Prohibiciones: Con el objetivo de preservar el carácter y valores naturales del loteo, emplazado en un bosque nativo de gran valor y belleza, a la vez que mantener el nivel y jerarquía de las parcelas, lo que resulta de mutuo beneficio para los propietarios, se establecen las normas y restricciones que a continuación se señalan, que serán obligatorias para ellos y/o para las personas a quienes cedan a cualquier título el uso y goce del inmueble. Uno) No se permitirá talar árboles. La habilitación de terrenos que implique la tala de árboles deberá contar con la aprobación de la Administración, y cumplir con la legislación vigente, en especial por lo dispuesto en el decreto ley setecientos uno y sus modificaciones posteriores, y todas aquellas disposiciones legales que regulan las intervenciones silvícolas y no silvícolas en el bosque nativo. Adicionalmente, no se realizarán faenas de producción forestal en los terrenos de la Inmobiliaria salvo en



LEONARDO CALDERARA EMALDÍA
PANGUIPULLI

CBR

cuarenta y cuatro - 44



aquellos casos de habilitación de caminos, loteos, infraestructura en general o actividades de manejo silvícola, de acuerdo a la legislación vigente. Dos) No se permitirá la Caza ni el uso de armas de fuego u otras, salvo que lo autorice la Administración, con los permisos pertinentes y en lugares previamente destinados para esto. Tres) Los sistemas de pesca deportiva que pudieren implementarse, actuarán de tal manera que no dañe la fauna acuática de ríos, esteros, lagunas y lago, permitiendo el desarrollo de ésta. Para estos fines, la administración podrá arbitrar todas las medidas que estimen convenientes y que la legislación respectiva autorice. Cuatro) Los terrenos que limitan con ríos, esteros, lagunas y lago, deberán permitir el paso a pie por el borde de éstos. Cinco) No se permitirá hacer fuego, salvo bajo estrictas normas de seguridad, en lugares especialmente diseñados para ello, tanto en el terreno como en el resto del territorio de la Reserva Biológica Huilo-Huilo, como es el caso de las barbacoas, quinchos, Chimeneas u otro elemento, previa autorización de la Administración. En todo caso el diseño de chimeneas y elementos afines debe contar con rejillas de protección, de acuerdo a la norma para construcciones de madera. Seis) No se permitirán animales domésticos como perros, gatos, vacunos, chanchos, ovejas, gallinas o cualquier otro animal que pueda dañar el entorno natural. El desarrollo y fomento de fauna nativa como Pudús y diversas aves puede verse afectado por éstos. Siete) Se prohíbe la crianza de todo tipo de animales

con fines comerciales. Ocho) No se permitirá el Camping (con carpas o motor-home) como sistema para alojar dentro de los límites de los inmuebles la Inmobiliaria. Nueve) Los cierres de los terrenos podrán estar constituidos sólo por setos vegetales asimilables a la categoría de arbustos de especies nativas. No se permitirá cercos o barandas, salvo aquellos definidos en la Normativa de Construcción establecida en el presente Reglamento y aquellos con finalidades concretas para el resguardo de personas en lugares peligrosos como quebradas, acantilados, etcétera. Los cercos y barandas, en estos exclusivos casos, serán de madera no permitiéndose el alambre de púas ni el uso de hormigón, fierro u otros materiales, que no estén de acuerdo con los valores naturales que permiten conservar la belleza del lugar. Diez) La eliminación de Basuras deberá cumplir con las normas que se fijen para impedir la contaminación de los espacios habitados. Se diseñará un recipiente de madera, de acuerdo al estilo de los elementos del lugar (señalética, estaciones, etc.) para la posterior recolección de elementos como envases, papeles, botellas, etcétera, invitando a los propietarios y usuarios a contribuir activamente en actividades de reciclaje. Se diseñará un sistema de compost para desechos de carácter orgánico, que podrá ser implementado por los residentes. Once) Cada propietario deberá velar por la limpieza y aseo interior de su terreno y el resguardo del carácter natural de éste. Deberá mantener y/o incrementar la arborización,



preocupándose de la preservación de las especies nativas y el desarrollo de los jardines dentro del espíritu del bosque nativo. Personal de la administración, entregará la información requerida para tales efectos. Doce) Los propietarios deberán mantener en buen estado de conservación su terreno y edificaciones; permitir la realización de los trabajos necesarios para el mantenimiento de los servicios y elementos de uso común y evitar todo daño a dichos elementos, debiendo indemnizar, la Inmobiliaria los perjuicios causados por sí o por personas de su dependencia o a quienes hubiera cedido el uso o goce de su propiedad a cualquier título. Trece) Se prohíbe afectar en cualquier forma la estética general de las viviendas y la naturaleza del lugar, pintando o agregando elementos discordantes que no estén contemplados en el espíritu del diseño original de la Reserva. Catorce) Los propietarios no podrán arrendar o ceder el uso o goce a cualquier título de su terreno, en forma que contravenga las obligaciones o prohibiciones establecidas en el presente Reglamento. Al mismo régimen estarán sujetos los arrendatarios en caso de subarriendo. Los propietarios deberán establecer en forma expresa en todo contrato de arrendamiento que celebren, la obligación del arrendatario de aceptar y sujetarse estrictamente a las disposiciones de este instrumento, el que regirá para ellos con el mismo valor que para los propietarios. Quince) Se prohíbe cualquier tipo de propaganda o letreros comerciales u objetos de cualquier índole que

alteren el ornato o estética del loteo, con excepción de los que se refieren a la promoción de las ventas de los terrenos que efectúe la Inmobiliaria. Dieciséis) No se podrá modificar o reemplazar las instalaciones sanitarias u otros servicios en forma que pueda impedir o perjudicar el goce de ellos por los demás propietarios. Diecisiete) Queda prohibido destinar los bienes de uso común general a fines no acordes con su naturaleza o emplearlos en actividades no autorizadas, tales como la instalación de carpas, utilización de motos fuera de caminos destinados a tránsito vehicular, u otras similares. Dieciocho) En general se prohíbe cualquier acción u omisión que atente contra el correcto funcionamiento del loteo, las viviendas, terrenos y valores naturales que los constituyen, los bienes de uso común y demás dependencias con que cuenta. Diecinueve) Destinar las parcelas a usos distintos a los precedentemente señalados. Veinte) Tener a cualquier título en la propiedad, aunque sea transitoriamente, materiales inflamables, explosivos, mal olientes, en descomposición o cualquier otro que pueda causar algún tipo de perjuicio. Veintiuno) Producir contaminación acústica desproporcionada, ya sea por el funcionamiento de aparatos de radio u otros instrumentos musicales o en cualquier otra forma. Veintidós) Ejecutar actos, que a juicio de la administración puedan afectar o comprometer la seguridad o salubridad de la parcelación o sus habitantes. Veintitrés) Ejecutar en los bienes



LEONARDO CALDERARA EMALDÍA
PANGUIPULLI

CBR

cuarenta y seis



comunes modificaciones que no estén autorizadas por la administración. Veinticuatro) Instalar antenas que causen interferencia en los equipos electrónicos de los demás habitantes. Veinticinco) Con el fin de preservar imagen biológica de la parcelación, se prohíbe instalar sin previa autorización de la administración, cualquier tipo de antena, parabólica u otras que excedan de la altura del manto de protección o que afecten estéticamente al entorno natural. Veintiséis) Instalar tendidos de cables al margen de los autorizados por la Administración. Veintisiete) Tender ropa u otros elementos de vestimenta u otros en lugares que no estén debidamente cerrados de manera que no sean vistos desde el exterior o desde predios vecinos. Veintiocho) Estacionar autos, motos, motocicletas u otros vehículos, bultos y otro tipo de elementos, en las calles interiores, pasajes o senderos bajo ningún pretexto. Al efecto, cada propietario considerará, dentro de su propiedad, los espacios necesarios para los vehículos de quienes habiten allí permanentemente, de sus visitas y vehículos de mayor volumen que transporten carga. Cada automóvil que ingrese al Loteo, deberá registrarse de conformidad al reglamentación interna de control de acceso que pudiere dictar la Inmobiliaria. Veintinueve) Efectuar todo tipo de reparaciones, o lavado de vehículos en los espacios comunes y calles; y al hacerlo al interior de cada lote, utilizar detergentes o insumos que pudieran dañar la capa vegetal o contaminar napas subterráneas. Treinta) La infracción a lo establecido en los números

veintiocho y veintinueve precedentes, autorizará a la administración para su retiro inmediato por cuenta, riesgo y costo del infractor. Treinta y uno) La circulación de vehículos motorizados que eliminen gases tóxicos más allá de lo reglamentario, con tubos de escape, sin los silenciadores o sin que cumplan las leyes del tránsito en cuanto a luces, frenos y condiciones generales cuya no observancia pudieran causar accidentes. La administración estará facultada para prohibir el ingreso a la parcelación de dichos vehículos sean o no motorizados y podrá denunciar a la autoridades correspondiente las irregularidades que al efecto detecte. Treinta y dos) La circulación por los caminos interiores de todo tipo de animales autorizados que no transiten con sus dueños con las medidas de seguridad pertinentes, tales como correa, bozales u otros. Treinta y tres) Transitar las calles interiores a una velocidad superior a los cuarenta km/hr o transgrediendo en cualquier otra forma la ordenación del tránsito. Treinta y cuatro) Desarrollar actividades industriales, empresariales, agroindustriales u otras que impliquen la utilización de mano de obra y/o contaminación de cualquier clase en la tierra, vegetación o aguas de la parcelación. Salvo expresa autorización de la administración, no se podrá ejecutar actividades remuneradas que impliquen el acceso de terceros a la parcelación. Treinta y cinco) Practicar cualquier tipo de actividades como alimentarse, hacer picnic, o cualquier actividad doméstica, en los espacios comunes no destinados



para ello. Treinta y seis) Botar cualquier tipo de desperdicios en los espacios comunes y construcciones edificios y/o causar daños en ellas o en sus instalaciones. Treinta y siete) Así mismo los terrenos quedarán gravados de la prohibición de verter aguas servidas en otros cursos que los específicamente estipulados para estos efectos en este reglamento. Para estos efectos, cada propietario deberá contar en su sitio con una planta de tratamiento para aguas servidas. **ARTÍCULO SÉPTIMO: De la Penalidades:** La Infracción de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente reglamento, especialmente las prohibiciones establecidas en el artículo anterior, serán sancionada por la Inmobiliaria con multa a beneficio de todos los propietarios de 1 a cien Unidades Tributarias Mensuales. El producto de éstas multas será percibido por la administración, 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 fuera 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 amerite. El cobro y aplicación de las multas será facultativo de la Inmobiliaria, pudiendo recurrirse de ella, en conformidad a derecho, previo pago de la multa, siempre que exceda de cincuenta Unidades tributarias Mensuales. El cobro de todas las sumas por concepto

de infracciones a las disposiciones del presente Reglamento de propiedad o a las normativas internas del Loteo Quebrada Honda, se regirá por las normas del juicio ejecutivo en las obligaciones de dar, contemplado en los artículos cuatrocientos treinta y cuatro y siguientes del Código de Procedimiento Civil. La Inmobiliaria podrá ejercer los derechos contemplados en el artículo mil quinientos cincuenta y tres y mil quinientos cincuenta y cinco del Código Civil, sin perjuicio de otros derechos que le reconozca la ley y el presente reglamento. **ARTÍCULO OCTAVO: de las Servidumbres:** Los terrenos quedarán gravados de las siguientes servidumbres: a) Servidumbre de tránsito, los terrenos que tienen frente a ríos, esteros, lagunas o lago, deberán respetar el derecho de paso por la franja de tránsito (sendero peatonal y ecuestre) en el plano de loteo respectivo. Nó siendo necesariamente una servidumbre, ya que éstos no son parte del terreno y tienen acceso proyectado en el plano de loteo. b) De acueductos que emanen de la ejecución de obras de aguas lluvias e instalación de red de agua potable a favor de todos y cada uno de los sitios que forman el loteo y servidumbres respecto de las obras de saneamiento. c) De escurrimiento de los cursos naturales de aguas superficiales o canalizadas que afecten a determinados terrenos, debiendo los predios sirvientes aceptar el transcurso de las aguas que conduzcan naturalmente los niveles del terreno y abstenerse de construir obras que impidan el libre escurrimiento de esas aguas. d)



LEONARDO CALDERARA EMALDÍA
PANGUIPULLI

CBR

cuarenta y ocho - 48



Asimismo los terrenos quedarán grabados de la prohibición de verter aguas servidas en otros cursos. e) Servidumbre de indivisión: ninguna parcela podrá ser subdividida en forma alguna debiendo conservar íntegramente la superficie que tiene actualmente según el plano conforme al cual se venden. f) Servidumbre de luz y vista: las construcciones deberán levantarse de acuerdo a las normas de edificación contenidas en este reglamento. g) Servidumbre de acueducto: se constituye para la distribución de las aguas al interior de la parcelación en los términos prescritos por el artículo setenta y seis y siguientes del Código de Aguas. h) Servidumbre Eléctrica. i) Servidumbre para alcantarillado de aguas lluvias y para aguas servidas si esta última red se construye a futuro. j) Todas las servidumbres tienen el carácter de gratuitas, perpetuas e indivisibles. **ARTÍCULO NOVENO: De las Normas de Construcción:** Con el propósito de preservar la esencia del lugar como reserva biológica, los propietarios de los terrenos y sus adquirentes o sucesores en el dominio, a cualquier título, deberán especialmente respetar las normas que se señalan a continuación y que establecen limitaciones y prohibiciones en relación a la subdivisión, destino, uso y posibilidades de construcción y aprovechamiento de los inmuebles, sin perjuicio de las normas establecidas en la Ordenanza Local, la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Construcción y se obligan, desde luego, a acatarlas y cumplirlas íntegra y fielmente. a.) A fin de velar por el

estilo acorde a la naturaleza y por la estética general del conjunto, los propietarios antes de solicitar la aprobación municipal de los proyectos, deberán obtener una aprobación previa de los mismos de la Administración de la Inmobiliaria . Para la aprobación del proyecto a construirse en cada terreno se presentará a una Comisión Revisora designada por la Inmobiliaria un Proyecto completo de Arquitectura y paisajismo con las correspondientes especificaciones técnicas, todo ejecutado bajo la firma de un arquitecto idóneo. El Proyecto constará de Plantas, Cortes y Elevaciones a escala uno: cincuenta, Plano de Emplazamiento esc: uno:doscientos, el que comprenderá además, trazado de caminos de acceso, estacionamientos incluyendo los de visitas; los que deberán encontrarse al interior de la propiedad, patios de servicios debidamente cerrados a una altura mínima de uno coma ochenta metros y máxima de dos coma cuarenta metros, zonas de esparcimiento tales como piscinas, quinchos, barbecues, pérgolas, terrazas, parrones, etc. espacios de jardines indicando zonas de césped, arbustos, árboles mayores, vegetación existente y senderos; iluminación exterior, señalización y trazados de las acometidas eléctricas cuyos recorridos deberán ser subterráneos. Posibilidades de futuras ampliaciones y/o construcciones, espacios verdes que enfrentan la parcela con indicación de árboles, jardineras y zonas verdes inmediatas; ubicación del sistema de alcantarillado señalando ubicación de la ventilación



del sistema, los que no podrán situarse en los límites de la parcela. b.) Los proyectos de construcción deberán ser presentados a la comisión con una anticipación mínima de tres meses antes del inicio de las obras, las que no podrán ser comenzadas hasta la aprobación del proyecto. c.) Los propietarios, una vez obtenidos los permisos de edificación correspondientes, podrán en forma provisional, sin destruir elementos valiosos del entorno y mientras se lleve a cabo la edificación definitiva emplazar superficies techadas de material ligero, previo permisos de acuerdo a la ley que correspondan, para el uso de cuidadores y/o bodegaje de materiales. Estas obras deberán ubicarse a no menos de cinco metros de distancia de deslindes y de la línea exterior de cierre. Deberán contar con letrinas adecuadas, en cuanto a evacuación de aguas servidas, emplazándose en un lugar que no queden a la vista. La instalación de faenas en todo caso deberá respetar los valores naturales del terreno en cuanto a especies arbóreas, no permitiéndose cortarlas para leña. d.) Todo Proyecto deberá contemplar la instalación de un sistema de alcantarillado para mantener el ambiente sano y no contaminado. El sistema de alcantarillado o aguas servidas debe considerar una fosa de tratamiento y depuración de aguas, tipo Remosa o semejante y un sistema de pozo o drenajes, que cumpla con las normas establecidas y no contamine vertientes, napas, ríos, lagunas o lago bajo ningún concepto. Las instalaciones de Agua, Alcantarillado, Gas y

Electricidad, al interior de cada parcela, deberán contar con un Plano específico aprobado por la autoridad competente y la administración de la Inmobiliaria, siempre dentro del contexto de la preservación del lugar, es decir, cuidando de no colocar elementos contaminantes (postes de cemento, cables a la vista, torres metálicas, derrame de aguas servidas hacia torrentes, ríos, lago, lagunas, vertientes, napas, etc.) e.) Las obras deberán ser ejecutadas en su estructura, instalaciones y terminaciones, con un alto nivel de calidad con materiales fundamentalmente naturales, nobles, estables y resistentes, como madera, piedra u otros. f.) El único uso de suelo permitido será residencial. g.) Normas generales: Uno. Antejardín, mínimo diez metros. Se entiende por antejardín a la distancia no edificable desde la línea oficial hasta la línea de edificación. Dos. Separación mínima a medianeros, diez metros. Con la finalidad de mantener el carácter natural del bosque nativo, el distanciamiento de las construcciones dentro de cada terreno será de un mínimo de diez metros, a partir de todos sus deslindes. En ningún caso se permitirá el adosamiento entre construcción. Tres. Coeficiente máximo de constructibilidad cero coma doce. Este coeficiente determina el porcentaje máximo posible a construir, considerando cobertizo para auto, pérgola y terrazas techadas como media superficie. Cuatro. Porcentaje máximo de ocupación de suelo, seis por ciento. Cinco. Altura máxima desde terreno natural, diez metros. Sin perjuicio de las normas sobre



ocupación antes establecidas, la altura de las construcciones no podrá sobrepasar el manto de protección que determina la altura máxima de diez metros a partir del terreno natural en el deslinde de menor cota y siguiendo una paralela a la pendiente natural de éste, hasta el punto más alto construido. Seis. Distanciamiento de obras frente a río Fuy, veinte metros. Siete. Rasantes cuarenta y cinco grados. Ocho. Pendientes de techo mínimas cuarenta grados. Los terrenos se emplazan en un paraje de bosque y cordillera, que tiene inviernos nevados, lo que implica reconocer esta sobrecarga en los techos planteando una pendiente adecuada. h.) Normas especiales: Zonas de protección frente a quebradas y ríos. i.) En aquellos terrenos que presenten forma o condiciones especiales, antes de efectuar el proyecto, se deberá concordar con la Comisión Revisora la mejor ocupación de suelo. Uno. El tipo de Arquitectura que se desarrollará se define como propia del Bosque: - Los materiales de construcción serán fundamentalmente madera con un diseño y tratamiento natural, que se integre al bosque y al concepto de cabaña, con algún otro elemento como piedra volcánica u otra, de acuerdo al proyecto. - Las cubiertas de techos deberán tener un material noble, como tejuela de madera (roble u otra), o alguna otra que se integre a la naturaleza, tanto por su colorido, textura y materialidad. - Las cubiertas de techos deberán ser tratadas o barnizadas en tonos acorde a la naturaleza, no permitiéndose coloridos artificiales, que sean discordantes con la naturaleza del

lugar. j) Durante el proceso construcción se prohíbe mantener materiales en los caminos o espacios comunes. Los que deberán ser guardados al interior del terreno. El personal que trabaje en la construcción no podrá ingresar a otros terrenos, áreas comunes o sectores de la reserva. La instalación de faenas deberá hacerse en el lugar menos visible del terreno, manteniendo debidamente ordenado todo el material y escombros, que deberán ser retirados permanentemente. Los vehículos que ingresen con materiales deberán hacerlo directamente al terreno y descargar al interior de éste. **ARTÍCULO DÉCIMO:**

De la Administración: La administración del Loteo corresponderá a la Inmobiliaria o a quien ésta designe.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: Deberes y atribuciones de la Administración: Corresponderá a la Administración todo lo concerniente a la conservación y administración de los bienes a que se refiere el presente reglamento y, en especial: a) Cuidar y vigilar los bienes y servicios de uso común, disponiendo las revisiones y reparaciones necesarias. b) Recaudar las cuotas con que deben concurrir los propietarios por expensas y gastos comunes ordinarios y extraordinarios. c) Cobrar y percibir todo lo que se adeude al de Loteo Quebrada Honda. d) Establecer y dirigir el servicios de control de acceso al loteo. e) Velar por la observancia de este reglamento y de las demás disposiciones legales y reglamentarias. f) Representar en juicio a los propietarios, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del



Código de Procedimiento Civil en las causas concernientes a la administración y conservación de la parcelación, sea que se produzca con cualquiera de ellos o un tercero. g) Dictar disposiciones reglamentarias de régimen interno que estimare necesarias para la consecución de los fines y propósitos de la parcelación y para el cumplimiento de las normas contenidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Del Domicilio: Para todos los efectos derivados del presente reglamento, se reputará que los propietarios tienen su domicilio en sus respectivas parcelas, pudiendo notificárseles válidamente allí, aún cuando se hallare ausente o lo tenga arrendado o concedido en otra forma de uso y goce a terceros, salvo que haya registrado por escrito otra dirección ante la administración, en Santiago, otra ciudad u otro país con la información completa relativa a su ubicación, en cuyo caso, además de notificación en su parcela se le enviará también carta certificada a esta última dirección, dejando constancia que la pérdida o extravío de la carta no invalidará la notificación. **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO:**
Del fondo común de reserva: Sin perjuicios de los gastos comunes que conforme al presente reglamento deban pagarse, la Inmobiliaria podrá determinar la creación y cuantía de un fondo común de reserva para responder al pago de los gastos comunes en el caso que algún propietario u ocupante se atrasare en el pago de los suyos para solventar gastos extraordinarios o imprevistos que no admitan espera. Podrá cobrarse en

conjunto con cada gasto común trimestral o con algunos de ellos o bien en las fechas diferentes que determine la Inmobiliaria. Esta cuota podrá también pagarse con /PAC/ cargo automático electrónico a cuenta corriente bancaria o /PAT/ a través de tarjetas de crédito bancarias, en la medida que la Inmobiliaria implemente los respectivos sistemas. **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: De los Acuerdos Particulares:** Las disposiciones del presente reglamento prevalecen sobre cualquier acuerdo o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios. La eventual 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 DECIMO QUINTO:** HUILO-HUILO DESARROLLO INMOBILIARIO LIMITADA queda desde ya facultada irrevocablemente para modificar el presente Reglamento, a fin de adaptarlo, adecuarlo y complementarlo con las características definitivas del Loteo y de las distintas etapas comerciales que lo conforman, pudiendo incluso cambiar bases y parámetros de porcentaje de prorrates, efectuar los complementos y aclaraciones que fueren procedentes en relación al desarrollo del mismo, y, en general, para efectuar todas las adiciones, enmiendas, correcciones y demás cambios que se estime convenientes, prudentes o necesarios. **ARTÍCULO DECIMO SEXTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir todas las



LEONARDO CALDERARA EMALDÍA
PANGUIPULLI

CBR

cincuenta y dos 52



anotaciones e inscripciones que fueran procedentes en los registros que corresponda. **PERSONERÍA:** La personería de doña Alexandra Petermann Reifschneider para actuar en representación de la sociedad **HUILO-HUILO DESARROLLO INMOBILIARIO LIMITADA**, consta de la escritura pública de fecha tres de Junio del año dos mil diez, otorgada en la Notaria de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas, que no se inserta por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, firma la compareciente el presente instrumento. Se otorga copia. Esta hoja corresponde a la escritura de REGLAMENTO PARA PROPIETARIOS Y NORMATIVA DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y CONSTRUCCIONES HUILO-HUILO DESARROLLO INMOBILIARIO LIMITADA "LOTEO QUEBRADA HONDA".- Doy Fe. Hay firma ilegible y timbre de Gustavo Montero Marti. Notario Suplente de 48ª Notaría de Santiago. Hay firma ilegible y huella de REPRESENTANTE DE HUILO-HUILO DESARROLLO INMOBILIARIO LIMITADA. C.I.N. N° 8.317.730-6. Hay firma ilegible. Hay timbre que dice: La presente copia es testimonio fiel de su original, tres de febrero dos mil catorce. JOSÉ MUSALEM SAFFIE. NOTARIO PÚBLICO. Hay firma ilegible y timbre de Gustavo Montero Marti. Notario Suplente. 48ª Notaría de Santiago". Conforme. Título de dominio inscrito a fojas quinientos ochenta y uno vuelta número

seiscientos cincuenta y uno en el Registro de
Propiedad del año dos mil. Firma la requirente.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
B.248866

CONFORME CON SU INSCRIPCION FOTOCOPIADA DEL
REGISTRO DE HIPOTECAS DE 2014
PANGUIPULLI, 21 FEB. 2014

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]