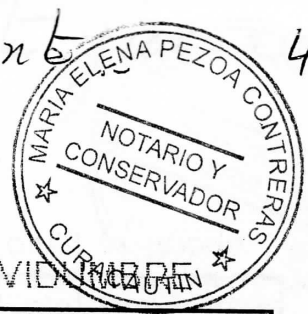




cuatrocientos cuarenta



440. -

María Elena Pezoa Contreras
Notaría de
Curacautín y Lonquimay

REGLAMENTO INTERNO DE CONVIVENCIA Y SERVIDUMBRE

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

DE
HUGO HORACIO ROBLES
////////////////////////////////////
Nº 132.- En Curacautín, República de Chile, el dos - - - -
de Octubre del año dos mil veinte, ante mí, **MARIA ELENA PEZOA CONTRERAS**, abogado, Notario y Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial Titular de la Agrupación de comunas de Curacautín y Lonquimay, con oficio en calle O'Higgins número cuatrocientos setenta y cinco, de Curacautín, Comparece: doña **LIDIA NOEMÍ ASTROZA ARAVENA**, chilena, abogada, soltera, cédula nacional de identidad número quince millones doscientos treinta y tres mil ciento ochenta guion cero, domiciliada en calle Yungay número ciento veintiuno, oficina uno, de la ciudad y comuna de Curacautín, Provincia de Malleco, Región de la Araucanía, en representación, según se acreditará, de **HUGO HORACIO ROBLES**, argentino, soltero, comerciante, domiciliado en calle Nueve de Julio número mil trescientos cincuenta y cinco, San Rafael, Provincia de Mendoza, República de Argentina, DNI argentino número diecisiete millones doce mil quinientos cincuenta y cuatro y rol único tributario número cuarenta y ocho millones ciento ochenta y un mil ochocientos ochenta guión K, la compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad personal con su cédula respectiva y expone lo siguiente: **PRIMERO:** Que don **HUGO HORACIO ROBLES**, ya individualizado, es dueño del inmueble denominado **EL INDIO**, ubicado en la comuna de Curacautín, de una superficie total de **ochenta y nueve coma setenta hectáreas** y cuyos deslindes generales son los siguientes, **NORTE**, con lote B de Vicente Fuentes y Pedro, hoy Vicente Fuentes, en parte con el lote catorce,

según el título, hoy lote uno con camino vecinal de por medio y otra con lote B, según títulos; **SUR**, con fundo Manzanar de Tascón Hermanos y en parte con fundo Niágara y en la otra con Lote B de esta subdivisión; **ESTE**, con hijuela de Vicente Fuentes, hoy Pablo Meier y lote B y C, según títulos; y **OESTE** con lote B y con camino que lo separa de los lotes uno, dos, tres, cuatro, cinco, según títulos, hoy lote dos. **Adquirió como sigue: Uno: Por compra que hizo a don Héctor Daniel García, el cuarenta y nueve por ciento de las acciones y derechos sobre la propiedad individualizada, según consta de la escritura pública de fecha veintiséis de octubre del año dos mil diecisiete, y Dos: Por compra que hizo a don Héctor Daniel García, el cincuenta y uno por ciento, que corresponde al resto de las acciones y derechos sobre la propiedad individualizada, según consta de la escritura pública de fecha tres de Diciembre del año dos mil diecinueve. Ambas otorgadas en la Notaria comunal ante la notario público titular doña María Elena Pezoa Contreras.- El dominio en su favor inscrito a fojas seiscientos noventa y nueve número seiscientos cuarenta y siete del año dos mil quince y subinscripción practicada al margen de ella; y a fojas mil sesenta número novecientos cincuenta y uno del año dos mil diecisiete, ambas de los respectivos Registros de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín.- SEGUNDO:** En el inmueble recién descrito se desarrolla el proyecto de subdivisión denominado **CORRAL DE CABALLOS**, compuesto por ciento dos lotes vendibles, cada uno con acceso a una toma de agua no potabilizada, proveída a partir de pozos; de una administración que busca el desarrollo sustentable con énfasis en el uso de técnicas, tecnologías y modelos de bajo impacto ambiental, de una

cuatrocientos cuarente y una PÉGULA.



María Elena Pezoa Contreras
Notaría de
Curacautín y Lonquimay



servidumbre de tránsito interior y de dos reservas de sesenta

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

quinientos noventa metros cuadrados y veintitrés mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados respectivamente de bosque para el uso y beneficio de los adquirentes; además de un lote singularizado como "Lote protección" el que tiene como objeto mantener y desarrollar proyectos basados en la biodiversidad y protección ambiental. **TERCERO:** A fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos de la subdivisión y de regular las relaciones de los compradores, se extiende el presente reglamento interno de convivencia estructurado de la siguiente forma.

ADMINISTRACIÓN. Actuará en la etapa de ventas, desde el lote o unidad primera a la noventa, un ADMINISTRADOR designado por la inmobiliaria a cargo de la venta del proyecto o por don **HUGO HORACIO ROBLES**, "el loteador", esencialmente removible de su cargo y financiado con los gastos comunes de los adquirentes. El administrador velará por el cuidado e intereses del loteo y del cumplimiento de su normativa. Vendida la parcela, lote o unidad noventa, los propietarios acordarán su propia administración. En el ejercicio de sus funciones la administración se autodeterminará, llevando al efecto un registro digital público de sus actuaciones, firmadas electrónicamente por el administrador de turno, las cuales, una vez reducidas a escritura pública, tendrán mérito ejecutivo. Podrá asimismo la administración establecer amonestaciones y aplicar multas que irán desde una a diez unidades de fomento, dependiendo de la gravedad de la infracción a la normativa del presente reglamento, observando para ello criterios de buena fé, lógica, reiteración y experiencia. Los incumplimientos a la normativa ambiental serán siempre considerados graves. **AMBIENTE** Queda prohibida, dentro de los límites del proyecto, toda acción u omisión que perjudique el medio

ambiente, especialmente queda prohibida la caza en todas sus formas, la cacería de animales por cualquier medio, la utilización de trampas, la instalación de lazos o "huachis" y la tala y recolección de leña o corte de árboles o elementos de protección del suelo, aun cuando se encuentren ubicados dentro del sitio o lote adquirido, salvo las acciones necesarias para emplazar una vivienda y su equipamiento; la quema de toda clase de escombros o basuras o su procesamiento o acopio de un modo que afecte el medio ambiente; la limpia o roce a fuego de árboles, pastos, siembras, "rastros" o arbustos y en general toda clase de fogatas que puedan causar daños considerables al ambiente. Para su reutilización, los adquirentes deberán clasificar todos sus desechos, evitando mantener basura mezclada que produzca líquidos percolados dentro y fuera de sus viviendas. En toda la extensión del proyecto, incluidos sus lotes, no podrán depositar o dejar ninguna clase de residuos que pueda fácilmente mover el viento o los animales. Cada adquirente será responsable del mantenimiento y reparación de sus fosas sépticas. Los ruidos molestos y daños al medio ambiente serán siempre sancionados. **ANIMALES.** Queda totalmente prohibido criar toda especie de animales que originen malos olores y en general destinar los lotes a la ganadería, mantención o crianza, para fines comerciales de ganado mayor o menor, aves de corral, entre otras. La mantención de animales o aves domésticos y de recreación no deberá afectar a los demás habitantes y usuarios del loteo. En especial, cada propietario o usuario deberá respetar la normativa vigente sobre tenencia responsable de mascotas y mantener sus animales al interior de sus parcelas adoptando las medidas necesarias para impedir que éstos accedan a los caminos interiores o a predios vecinos. **LOTEO Y CONVIVENCIA.** A fin de



cecientos cuarenta y dos

María Elena Pezoa Contreras

Notaría de
Curacautín y Lonquimay



asegurar la convivencia a largo plazo, los adquirentes o usuarios

1 cualquier título; se sujetarán a las siguientes reglas y normativa a)

2 No podrán destinar sus inmuebles sino a casa habitación, de ellos,

3 de sus familiares o de sus usuarios, b) Queda especialmente

4 prohibido instalar en los lotes o parcelas industrias, comercios o

5 campings, c) No podrán afectar, dañar o alterar de cualquier modo

6 los caminos interiores, los accesos, cableados, tuberías y/o otros

7 bienes que reporten beneficios al proyecto, d) No podrán los

8 propietarios inscribir para sí (como persona natural o jurídica) los

9 derechos de aprovechamiento de agua sobre los pozos, ni afectar

10 en ningún caso el uso y goce de sus respectivos pozos a los

11 demás propietarios. Al efecto y de ser indispensable; en el caso

12 de los pozos que surten de agua a varios lotes, cada propietario

13 deberá constituir las servidumbres de acueducto que sean

14 necesarias para el uso y consumo de los demás propietarios, estas

15 deberán ser constituidas de manera gratuita y respetando en lo

16 demás la normativa vigente que regule dicha materia, e) No

17 podrán instalar letreros que alteren el ornato o estética del lugar,

18 salvo los autorizados por la administración, f) No podrán realizar o

19 ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los vecinos o que

20 comprometan la seguridad o la salubridad de los demás y en

21 general se abstendrán de ejecutar cualquier acción u omisión

22 contrarias a la presente normativa o espíritu y sentido del presente

23 proyecto, g) El uso de generadores deberá realizarse dentro de un

24 espacio térmico que aisle el ruido del motor y h) Las parrillas no

25 podrán ser construidas adosadas a los deslindes de los predios

26 vecinos, a fin de evitar molestias provocadas por el humo.

27 **URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** No se podrá construir

28 viviendas a menos de cinco metros de distancia de los deslindes

29 de los predios colindantes y la altura máxima de construcción será

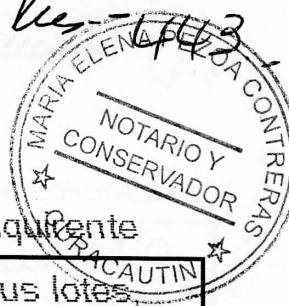
30

de ocho metros, en dos pisos, incluidos los techos. El límite de ocupación de suelo de cada lote corresponderá a un máximo de treinta y cinco por ciento de su superficie. Los techos de cualquier construcción, deberán ser de color verde oscuro o negro. Las construcciones y casas revestidas con planchas de zinc, zincalum o similar, deberán ser pintadas de color negro o verde oscuro. Cada propietario se hará cargo de su conexión de agua y de su mantención. La casa o bodega de las bombas y conexiones al suministro, deberán ser de color negro o verde oscuro en su totalidad. Las piscinas no podrán ser instaladas o construidas a menos de diez metros de los caminos interiores del loteo y de los linderos de las propiedades vecinas. Las fosas sépticas no podrán construirse a menos de seis metros de cualquier deslinde vecino. Las parcelas podrán contar con un cerco, de un metro y veinte centímetros de altura máxima, que deberá ser de madera o de cerco vivo. **AUTOMÓVILES Y MAQUINARIAS.** La conducción de todo tipo de vehículos motorizados o de tracción animal, dentro de los límites del loteo, deberá realizarse en forma prudente, máximo a veinticinco kilómetros por hora y por los lugares destinados al efecto. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en lugares no destinados para ello. **BIENES DE USO COMUN.** Se considerarán bienes de uso común aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación del loteo, en cualquiera de sus etapas, tales como caminos, instalaciones y equipamientos. **GASTOS COMUNES:** Se entenderá por gastos comunes los definidos en el ejercicio de la administración y utilizados para el correcto funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes de uso común, comprendiéndose especialmente los sueldos y honorarios, los seguros, los pagos por concepto de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, riego, insumos, maquinarias,



Cuatro mil cuatrocientos cuarenta y tres

María Elena Pezoa Contreras
Notaría de
Curacautín y Lonquimay



entre otros, cuando correspondan o procedieren. Cada adquirente

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

concurrirá al pago de los gastos comunes, a prorrata de sus lotes,
calculados sobre el total de predios del proyecto, a excepción de
aquellos entregados en servidumbre. **OBLIGATORIEDAD.** El
dominio de cada lote quedará afecto perpetuamente a las normas,
limitaciones, prohibiciones, servidumbres y obligaciones detalladas
en este instrumento, salvo que ocurriere lo señalado en la cláusula
séptima del presente instrumento. **PUBLICIDAD:** El presente
reglamento se informará a terceros mediante su inscripción en el
Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de la
ciudad de Curacautín. Se entenderá por el solo hecho de la
adquisición de uno de los lotes; que el propietario acepta dar
cumplimiento a las obligaciones y prohibiciones consignadas en
esta escritura y que renuncia expresamente a cualquier recurso u
acción ya sea judicial o extrajudicial para obtener su
inaplicabilidad, sin que valga ninguna estipulación en contrario. Lo
dicho respecto del propietario se aplicará en los mismos términos a
quienes detenten a cualquier título la posesión, uso o goce del
mismo y deberá ser considerado expresamente parte integrante de
cada contrato de compra venta. **CUARTO:** El proyecto de
subdivisión **CORRAL DE CABALLOS** se realiza conforme la
normativa del decreto ley tres mil quinientos dieciséis del año mil
novecientos ochenta y de acuerdo a los planos aprobados por el
Servicio Agrícola y Ganadero, esto es, certificado que aprobó
modificación de subdivisión otorgado por el Servicio Agrícola y
Ganadero número ochocientos cuarenta y uno, emitido con fecha
veintiséis de Junio de dos mil diecinueve y Plano de Modificación
de Subdivisión documentos que se encuentran agregados al final
del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de
Curacautín correspondiente al año dos mil diecinueve bajo los

números mil ciento treinta y ocho y mil ciento treinta y nueve.-

QUINTO: SERVIDUMBRES. QUINTO – UNO: En este acto, y en la representación que invisto, vengo en constituir una **servidumbre de tránsito o paso de personas y vehículos irrevocable, perpetua, gratuita e irrestricta** a favor de todos y cada uno de los lotes que componen el presente proyecto y singularizados en el plano de modificación de subdivisión ya señalado en la cláusula anterior, los dominantes; El trazado de dicha servidumbre será el que se encuentra ilustrado en el plano ya citado y que se singulariza como "LOTE Caminos" de una superficie de treinta y siete mil ciento ochenta y seis metros cuadrados. Se deja expresa constancia que la mantención de esta servidumbre será de cargo del conjunto de propietarios, estableciéndose para tal efecto una cuota mensual cuyo valor tendrá un mínimo de UNA Unidad de Fomento y no podrá superar las DOS Unidades de Fomento. **QUINTO - DOS** Asimismo, y por este acto; constituyo servidumbre especial de **bosque y reserva ecológica gratuita, irrevocable, perpetua y continua** sobre los lotes Reserva Uno y Reserva Dos de sesenta mil quinientos noventa metros de superficie y veintitrés mil trescientos ochenta y cinco metros de superficie respectivamente, cuyos deslindes se encuentran ilustrados en el plano citado en la cláusula Cuarta ya señalada. Esta servidumbre tiene por objeto la protección, conservación, renovación y cuidado del bosque nativo y de la flora y fauna autóctona que la habita, de modo tal que en su uso y goce queda expresamente prohibida la tala del bosque y cualquier clase de intervención que afecte el equilibrio ecológico del lugar o proporcione algún tipo de aprovechamiento económico no sustentable. **SEXTO:** Se deja expresa constancia que el Lote protección, aun cuando tenga por objeto el uso y disfrute de todos



Ceato cinco cuarenta y cuatro

MARIA ELENA PEZOA CONTRERAS
444
NOTARIO Y
CONSERVADOR
CURAUTIN

María Elena Pezoa Contreras

Notaría de
Curacautín y Lonquimay

los propietarios como bien de uso común; respecto a su

1 mantención, protección, conservación así como el establecimiento
2 de infraestructuras, no estará sujeto a las limitaciones específicas
3 de este Reglamento siendo su administración responsabilidad y
4 derecho exclusivo de don Hugo Horacio Robles o quien sus
5 derechos represente. En el ejercicio de dicho derecho tendrá como
6 única limitación mantener la armonía y espíritu ecológico del
7 proyecto. **SÉPTIMO:** El presente Reglamento podrá ser modificado
8 por el acuerdo de la mayoría absoluta de los propietarios del loteo.
9 Dichas modificaciones o reestructuraciones tendrán como límite
10 expreso el respeto y mantención de las servidumbres constituidas
11 a través de este instrumento. **OCTAVO:** Se deja expresa
12 constancia que la administración señalada en el acápite
13 ADMINISTRACION de la presente escritura, podrá ser ofrecida
14 por don Hugo Horacio Robles o la "Inmobiliaria", según sea el
15 caso, a los propietarios aún antes de la venta del lote o unidad
16 "noventa" señalado; estableciéndose como requisito la aprobación
17 de dicha moción por la mayoría absoluta de los demás propietarios
18 distintos a don Hugo Horacio Robles. **NOVENO:** Por este acto se
19 confiere poder especial y tan amplio como en derecho corresponda
20 a la abogada doña **LIDIA NOEMÍ ASTROZA ARAVENA**, cédula
21 nacional de identidad número quince millones doscientos treinta y
22 tres mil ciento ochenta guión cero, en lo demás ya individualizada,
23 para que proceda a suscribir cualquier escritura pública
24 modificatoria, aclaratoria, rectificatoria o complementaria de la
25 presente escritura, aun con facultades para alterar sus cláusulas
26 esenciales, con el único límite de respetar el dominio de los
27 propietarios y el fin y espíritu ecológico del loteo al que rige la
28 presente normativa. Este mandato terminará cuando ocurra lo
29 establecido en las cláusula tercera, séptima u octava precedentes.-
30

DÉCIMO: De conformidad con lo dispuesto en la ley número

diecinueve mil novecientos cuarenta y ocho, los comparecientes declaran bajo juramento que a la fecha e instante de la firma del presente instrumento, no han solicitado bloqueo de su cédula de identidad, pasaporte, título de viaje, o licencia de conducir, razón por la cual no exhiben comprobante expedido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, que acredite tal circunstancia.

DÉCIMO PRIMERO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces que corresponda.- **DÉCIMO**

SEGUNDO; Personería: La personería de doña **LIDIA NOEMÍ ASTROZA ARAVENA** para actuar en nombre y representación de don **HUGO HORACIO ROBLES** consta Poder General otorgado a su favor en la Escritura número veintisiete, en la ciudad de San Rafael, Provincia de Mendoza, República Argentina, el dieciséis de Julio de dos mil veinte, ante la escribana Pública Nacional, Titular de Registro Notarial número novecientos cincuenta y seis, doña **Andrea Vanina SCANIO**, debidamente legalizada y apostillada según número **CE.2020-46071781-APN-DTD#JGM**; la que se tiene a la vista y cuya copia se agrega al final de este Registro con el número **doscientos diecisiete**.- - - - -

Minuta redactada por la Abogada doña Lidia Astroza Aravena.- La propiedad individualizada en la cláusula PRIMERA de esta escritura, con **ROL DE AVALÚO NUMERO DOSCIENTOS SEIS GUIÓN VENTICINCO**, a la fecha **NO REGISTRA DEUDA POR PAGO DE CONTRIBUCIONES A LOS BIENES RAICES**, según consta del certificado de deuda otorgado por la Tesorería General de la República a través de internet el dos de Octubre del dos mil veinte, que agrego al final de este Registro con el



Cientos cuarenta y cinco. 445.5

Maria Elena Pezoa Contreras
Notaria de
Curacautin y Lonquimay



número doscientos dieciocho. - - - - Así lo otorgó y

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

previa lectura aprobó y firmó.- Se da copia y no se paga
impuestos en conformidad a la Ley.- Anotada en el Libro
Repertorio a mi cargo con el N° 1209-20.- Doy fe.-

L. N.



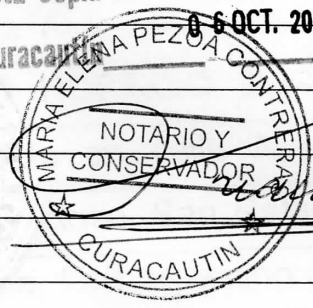
LIDIA NOEMÍ ASTROZA ARAVENA
EN REPRESENTACIÓN DE DON
HUGO HORACIO ROBLES

Manuela Pezoa

Esta Copia es Testimonio Fiel de su Original

06 OCT. 2020

Curacautin



Manuela Pezoa