CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO, Y, ELECTRICIDAD,

"CONDOMINIO SAN JOSÉ DEL ESTERO"

EN SANTIAGO DE CHILE, a doce de abril de dos mil diecisiete, ante mí, **VERONICA TORREALBA COSTABAL**, chilena, casada, abogado, cédula nacional de identidad número trece millones sesenta y seis mil trescientos trece guión tres, Notario Público Suplente del Titular de la Trigésima Tercera Notaría de Santiago, don IVAN TORREALBA ACEVEDO, según Decreto Judicial ya protocolizado, con oficio en calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, oficina quinientos uno de la Comuna de Santiago, comparece: don **Daniel Eduardo Barros Villalobos**, chileno, casado, factor de comercio, cédula de identidad número trece millones quinientos cuarenta y ocho mil quinientos cinco guion cinco, en representación, en representación, según se acreditará, de la sociedad **Inmobiliaria Santa Trinidad Limitada**, persona jurídica chilena de derecho privado, del giro de su denominación, rol único tributario setenta y seis

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33ª NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

ANOTACION MARGINAL: Por escritura pública de fecha 29/6/2017, repertorio No.10.629-2017 otorgada en esta Notaría, se rectifica la escritura del centro. Santiago, 29 de junio de 2017.

millones trescientos un mil trescientos seis guión cinco, ambos domiciliados en calle Julio Branken número mil ciento doce oficina dos, comuna de Talagante y de paso en ésta, mayor de edad quien ha acreditado su identidad con las cédula citada expone: **PRIMERO**: La sociedad **Inmobiliaria Santa Trinidad Limitada** es dueña del predio agrícola denominado "Sector Norte de un Predio Agrícola", ubicado en la comuna de Melipilla, que cuenta con cincuenta y siete parcelas de agrado de aproximadamente cinco mil metros cuadrados cada una de ellas, y una cabida física de cuarenta y dos coma cincuenta hectáreas y cuyos deslindes son: **Al Norte**, con predio agrícola rol dos mil veintiséis guion cuarenta y dos de don Benedicto Sanhueza Barrera; **Al Oriente**, camino vecinal; **Al Sur**, con línea recta que lo separa del sector sur; y **Al Poniente**, con Estero Puangue. Lo adquirió por compra a la **Sociedad Agrícola y Ganadera El Porvenir Limitada**, según consta en escritura pública de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, otorgada en la Notaría de Talagante de doña María Eugenia Le-Bert Acheritogaray, la que se inscribió a fojas dos mil seiscientos treinta número cuatro mil ochocientos siete del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, correspondiente al año dos mil dieciséis. La propiedad cuenta con un plano de subdivisión autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero con fecha uno de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, y archivado bajo el número mil sesenta y cinco en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, correspondiente al año mil novecientos noventa y ocho. **SEGUNDO:** Por este instrumento la sociedad **Inmobiliaria Santa Trinidad Limitada** en calidad de única dueña de la subdivisión individualizada en la cláusula anterior, viene en dictar el siguiente reglamento de vecindad que regirán a la totalidad de las parcelas que componen la subdivisión, actualmente denominado **"CONDOMINIO SAN JOSÉ DEL ESTERO"**. **TERCERO**: Disposiciones generales.- Las normas, limitaciones,

servidumbres y prohibiciones de este reglamento, serán obligatorias para todos los comparecientes y las personas que adquieran a cualquier título uno o más lotes o parcelas de las indicadas en la cláusula precedente, cuyo nombre se denominará **"CONDOMINIO SAN JOSÉ DEL ESTERO"**. **CUARTO**: La Comunidad de propietarios tiene por objeto velar por: a) El mejor uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reparación, reposición y mejora de los elementos y servicios de uso común en él loteo; b) el cumplimiento de este reglamento; c) La conservación del carácter y categoría de Loteo y la armónica relación entre todos los propietarios. **QUINTO**: Bienes Comunes. Son bienes comunes del loteo los necesarios para su existencia, conservación y buen funcionamiento y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce del inmueble de su dominio. Por lo tanto, cada propietario no podrá enajenar, gravar, arrendar, ceder o dar en uso su sitio independientemente de este derecho. Tienen entre otros, el carácter de elementos y servicios de uso común: a) Las calles o caminos privados internos; b) Los materiales y equipos necesarios para atender los servicios de limpieza, recolección de basura y mantención de calles y jardines; c) Los servicios de vigilancia y guardias, instalaciones de portería y puerta de acceso al loteo; d) Las áreas verdes comunes y su sistema de riego tecnificado. **SEXTO:** Limitaciones relativas al uso, goce y disposición de los inmuebles. Los propietarios de los lotes o parcelas y sus sucesores en el dominio, deberán respetar las disposiciones de esta cláusula en cuanto a la subdivisión de los terrenos, a su uso y destino y al tipo de viviendas que se ejecuten en ellas: a) El destino del suelo en esta área y el de las construcciones que adhieran a él, será de uso exclusivo residencial, por consiguiente, queda vedado al propietario o usuario a cualquier título, dar al inmueble un destino diferente, no obstante en el futuro entraren en vigencia normas que permitieran otra cosa; b) La altura de edificación no podrá

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33ª NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

sobrepasar los diez metros, incluyendo Techumbre, prohibiéndose el uso de estanques de agua en altura. No se permitirá adosamientos o pareos, las construcciones deberán ser aisladas, con separación mínima de Diez metros desde los muros o cierros medianeros y a Diez metros como mínimo del camino de acceso, espacio que obligadamente conformará el antejardín. Respecto de los cierres, estos entre parcelas y hacia los caminos de acceso al y del loteo, deberán ser cercos vivos con malla metálica con una altura máxima de dos metros y dos coma cincuenta metros el frente, salvo los cierres de aquellas parcelas que colindan con predios vecinos que no forman parte del loteo, en cuyo caso los cierres pueden ser de hasta dos coma sesenta metros. Además se prohíbe entre parcelas, cierro muros prefabricados tipo "Bulldog"; c) Respecto al tipo de material de construcción de casas, en lo que se refiere a la parte externa, se prohíbe el uso de tabiquería a la vista y techumbres de pizarreño o zinc, salvo que sean pintados de colores oscuros, como café, verde inglés, gris, o rojo colonial. Cualquier otro color en este tipo d techumbre se encuentra prohibido; d) No podrán construirse casas cuya cabida sea inferior a cien metros cuadrados, salvo las casas que ya se encuentran construidas a la fecha de suscripción del presente instrumento, o previa autorización de la administración. **SÉPTIMO**: Proporcionalidad. Para los cálculos, contribuciones, proporcionalidad en los derechos y obligaciones, y gastos comunes, se estima cada lote o parcela de una superficie de cinco mil metros cuadrados sin fracción. Los porcentajes no experimentaran variación por efectos de avalúos o re avalúos, o de transmisiones o transferencia de dominio, o por mejoras ejecutadas en las unidades. **OCTAVO**: Solidaridad. Los copropietarios de un mismo Lote o parcela serán solidariamente responsables de la observancia de este reglamento, de modo que el cumplimiento de sus preceptos, podrá ser exigido a cualquiera de ellos indistintamente. **NOVENO**: Obligaciones y

Prohibiciones: Todo propietario y ocupante usará y gozará de su parcela en forma ordenada y tranquila y deberá ceñirse a las siguientes normas generales: **UNO**: El propietario deberá mantener y cuidar las especies arbóreas que se planten en la acera de las calles ubicada frente a cada parcela; **DOS**: Cada propietario velará por la limpieza y aseo exterior ya sea que este se encuentre eriazo o cualquiera sea el estado de la edificación que hubiere. Se obliga, además, a no depositar materiales de construcción, escombros, basuras o desperdicios, tanto en las calles internas y lotes que estuvieron eriazos; **TRES**: La Junta de Vigilancia determinará las normas para una adecuada recolección tratamiento y procesamiento de la basura, a las cuales cada uno de los propietarios deberá atenerse; **CUATRO**: Todo propietario deberá ayudar a velar por la seguridad del loteo. Asimismo los animales domésticos podrán mantenerse, en cuanto no perturben la tranquilidad y seguridad de los vecinos; **CINCO**: Se prohíbe ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad de los comuneros y la salud o sanidad ambiental del loteo; **SEIS**: Cada propietario, deberá despejar después de finalizada la construcción de su vivienda, escombros, casetas sanitarias y bodegas de faena de obras, desde su parcela del loteo; **SIETE**: Cada propietario deberá implementar un foco de iluminación del acceso a su parcela. **OCHO**: La parcela solo podrá ser utilizada para fines residenciales quedando expresamente prohibido: **A.** Utilizar la parcela como bodega, granero, galpón de trabajo, estacionamiento de camiones, micros o maquinaria pesada. **B.** Establecer comercio de cualquier tipo, formal o informal, utilizarla como criadero de animales; **NUEVE**: El propietario será responsable directo por los animales de su propiedad sueltos dentro del recinto, por lo que deberá tener especial cuidado con cumplir con las normas de seguridad necesarias para mantener sus mascotas dentro de su unidad. Asimismo el propietario será multado con una unidad de fomento si se constata por el

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33ª NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

administrador que sus animales domésticos se encuentran sueltos dentro del condominio; **DIEZ**: El propietario deberá tener especial cuidado con la mantención y limpieza de las áreas verdes que deslindan con su unidad; **ONCE**: Todos los trabajos que se realicen dentro de las parcelas, tendientes a la construcción o mejora de los inmuebles deben ser efectuados dentro de sus límites, evitando obstaculizar los caminos, con material o vehículos utilizados para tales efectos; **DOCE**: Queda estrictamente prohibido cazar cualquier clase de animal dentro del condominio o en los terrenos que lo deslindan; **TRECE**: Cada propietario deberá despejar de su lote, en un plazo máximo de dos meses de terminada la construcción de su vivienda todas aquellas bodegas de faena, casetas sanitarias, escombros y otras obras que no sean de naturaleza definitiva; **CATORCE**: Cada propietario deberá autorizar y facilitar por su lote o sitio el paso de la acequia necesaria para la conducción del agua de riego.- La construcción de estas acequias será de cargo de cada propietario; **QUINCE**; Todo vehículo que circule dentro del condominio tendrá que respetar el límite máximo de velocidad de veinte Kilómetros por hora. Esta prohibición será complementada con un cartel, colocado por el administrador en un lugar visible del condominio; **DIECISEIS**: Cualquier infracción u omisión a las normas contenidas en los numerales anteriores, cometida por alguno de los copropietarios, arrendatarios, meros tenedores, o habitantes de las unidades será castigada con una multa equivalente a una unidad tributaria mensual. Para todos los efectos legales, esta multa será agregada a la cuota de los gastos comunes y se entenderá parte integrante de los mismos. **DECIMO**: Responsabilidad por Daños; Todo propietario será responsable de los perjuicios causados a las personas o los bienes comunes o de terceros, por actos, u omisiones de quienes habitan su parcela. **DECIMO PRIMERO**: Evacuación de Aguas Servidas: los propietarios o adquirentes de los lotes o parcelas deberán

ubicar los pozos de aguas servidas en el cuarto inferior izquierdo a una distancia de diez metros de los cercos y a veinte metros de la noria de agua potable la cual debe estar ubicada en el cuarto superior derecho de la respectiva parcela. **DECIMO SEGUNDO**: Mantenimiento: El mantenimiento y cuidado de cada parcela, corresponderá exclusivamente a su dueño, en todo caso la ejecución de trabajos o reparaciones que directa o indirectamente puedan afectar las vías de circulación, requerirá la aprobación previa de la Junta de Vigilancia. **DECIMO TERCERO**: Gastos Comunes: Se entienden por gastos comunes todos aquellos gastos causados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad del loteo, funcionamiento de servicios comunes y en general todos aquellos gastos que vayan en beneficio de todos los copropietarios que habiten el condominio. Sin que la enumeración sea taxativa, quedan incluidos en este concepto: a) El honorario del administrador, si lo hubiere; b) Los sueldos, gratificaciones, e indemnizaciones en favor del personal administrativo, porcheros, guardias de seguridad, aseadores, Jardineros y de todo otro empleado que fuere necesario contratar para la administración del loteo; c) Las leyes sociales que afecten al empleador, incluido accidentes del trabajo, y todo otro gravamen presente o futuro, relacionados con la materia; d) Los consumos de la luz eléctrica, del alumbrado de espacios comunes; e) Los consumos de energía eléctrica para el funcionamiento del portón eléctrico común y los gastos que irrogue la mantención, reparación o reposición de estos; f) Los útiles de aseo o equipos necesarios para el buen funcionamiento y presentación del loteo; g) Los uniformes y elementos de trabajo del personal; h) Los impuestos presentes y futuros que deba cubrir el administrador y que con arreglo a la ley, no fueren de su cargo exclusive, tales como recibos, rendiciones de cuenta, libros de contabilidad; i) Árboles, plantas, siembras, semillas y abonos, agroquímicos en general, y todo lo necesario para mantención de jardines y

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33° NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33° NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

caminos; j) La reparación de las vías de acceso. Cada propietario reembolsará al Administrador o a la Junta de Vigilancia en su caso dentro de los diez primeros días de cada mes, la cuota que le corresponde en los gastos comunes del mes anterior. Dicho pago deberá efectuarse en efectivo o en cheque cruzado girado a la cuenta corriente que para tal efecto tendrá el loteo. Todos los lotes deberán cancelar gastos comunes, estén o no construidos, una vez que sean enajenados a terceros por la sociedad **Inmobiliaria Santa Trinidad Limitada**. Antes, la sociedad **Inmobiliaria Santa Trinidad Limitada**, no deberá cancelar gastos comunes. **DECIMO CUARTO**: De La Administración. El loteo será administrado por la persona natural mayor de edad, o jurídica, que designe la Junta de Vigilancia, por acuerdo de los propietarios, en Asamblea citada para tal efecto. El Administrador durará en sus funciones un año; pero su designación se entenderá prorrogada, por periodos iguales y sucesivos, si al término de cada año no se le hubiere designado reemplazante, y/o presentara renuncia voluntaria. El administrador dependerá directamente de la asamblea de Copropietarios y estará sujeto al control y fiscalización de ésta y de la Junta de Vigilancia. La remoción del Administrador podrá ser acordada en cualquier momento por la mayoría de los propietarios, entendiéndose por mayoría, la cantidad de nueve votos o nueve parcelas del loteo. Si el administrador cesare en su cargo, cualquiera de los propietarios podrá asumir interinamente la Administración con acuerdo de la Junta de Vigilancia hasta que la asamblea le designe reemplazante. En todo caso sus funciones serán ejercidas por la Junta de Vigilancia y estas corresponderán a un administrador en caso de que la mayoría de los propietarios así lo acordaran. **DECIMO QUINTO**: Corresponderá al administrador; a) Cuidar y vigilar las vías de acceso y servicios comunes, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar; b) Recaudar las cuotas que deban erogar los propietarios por expensas gastos

comunes c) Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad por cualquier título o motivo. Para estos efectos, el administrador mantendrá en un banco de la Región Metropolitana, una cuenta corriente a nombre del Loteo contra el cual girará el administrador conjuntamente con uno cualesquiera de los integrantes de la Junta de Vigilancia o bien dos miembros de la Junta de Vigilancia actuando conjuntamente; d) Administrar los artículos de consumo requeridos para la mantención y conservación del loteo; e) Rendir cuenta Mensual a la Junta de Vigilancia de los gastos e ingresos del mes anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los propietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes y rendir cuenta semestral a la Asamblea de Copropietarios, f) Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal de servicio, fijar su remuneración, honorarios y obligaciones, determinar y conceder vacaciones al personal, poner término a los contratos de trabajo; g) llevar en el Libro de Actas, las reuniones de las Asambleas de propietarios; h) Representar en juicio, activa y pasivamente a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del Loteo, 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 segundo del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil que se dan reproducidas una a una; i) Velar por la observancia y cumplimiento de las normas de la presente escritura y de los acuerdos de la Asamblea de Propietarios y de la Junta de Vigilancia; j) Ejercer las demás atribuciones que le otorga el presente Reglamento y las leyes pertinentes o que lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de Administración; k) Velar por la conservación, mantención y reparación de los caminos. Para ello, podrá solicitar presupuestos y contratar servicios con tal objeto, como igualmente adoptar medidas necesarias para impedir que tales caminos sean

VERONICA TORREALBA COSTABAL
33° NOTARIA
IVAN TORREALBA
Santiago
NOTARIO SUPLENTE

utilizados para otro objeto que no sean de estricto uso de acceso a las Parcelas, para ello podrá impedir el peso de vehículos que no se ajusten a dichas especificaciones. **DECIMO SEXTO**: De la Asamblea de Copropietarios: UNO; La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año y, extraordinariamente cada vez que lo convoque la Junta de Vigilancia o el Administrador por iniciativa propia o a petición de la mayoría de los propietarios que representen más de la mitad de las parcelas. La citación a Asamblea se practicará mediante un aviso colocado en la caseta del guardia o en un lugar visible a la entrada principal del Loteo durante los siete días anteriores a la reunión y el mismo día de ésta. Con la misma anticipación, se enviará carta a los propietarios al domicilio que tengan registrado ante la Junta de Vigilancia o la Administración; pero la no recepción de esta carta no invalidara la citación. Si por falta del Administrador o Junta de Vigilancia, 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; y o en tal caso, la citación se notificará en la forma prescrita por la Ley; DOS: La Asamblea se reunirá en alguna de las parcelas del Loteo, salvo que la Junta de Vigilancia señalare otro lugar. Para constituirse válidamente, la Asamblea deberá contar con la concurrencia de propietarios que representen a la mayoría de las parcelas, o sea por lo menos nueve parcelas. Cada propietario podrá concurrir personalmente o por medio de un representante legal o de mandatario constituido ante Notario. También será válido el mandato conferido por el propietario a otro o al arrendatario de la parcela. Si después de dos citaciones efectuadas con un intervalo no menor a una semana o siete días corridos, no se reuniere el quórum necesario para sesionar, se citará a una nueva reunión que se celebrará con los propietarios que asistan, cualquiera que fuere su número o las parcelas que representen. En general, salvo que este Reglamento disponga

norma especial, los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los propietarios, o sea por nueve votos o nueve parcelas; TRES: La Asamblea será presidida por el Presidente de la Junta de Vigilancia; en su defecto, por uno de sus miembros y a la falta de todos ellos, por la persona que los concurrentes designen de común acuerdo. A falta de acuerdo, presidirá la Asamblea el propietario que tenga mayor cuota de parcelas en la comunidad; pero si esta circunstancia concierne a dos o más propietarios, la designación se hará por sorteo entre éstos. Actuará como Secretario de la Asamblea la persona que el presidente designe. El Acta de la Asamblea será firmada por el Secretario y por dos personas que se elegirán de común acuerdo, a falta de acuerdo, por sorteo entre los presentes. Cumplido este requisito el acta se considerará definitivamente aprobada. El Acta deberá llevarse en un libro de Actas, el cual deberá ser protocolizado ante Notario; CUATRO: A cada parcela le corresponderá un solo voto. Salvo disposición en contrario, los acuerdos serán obligatorios para todos los propietarios o arrendatarios, hayan o no concurrido a la Asamblea. **DECIMO SEPTIMO**: Atribuciones de la Asamblea de Copropietarios; UNO: Corresponderá a la Asamblea de Propietarios: a) Establecer la procedencia de contratación de un administrador, removerlo de su cargo, y fijarle su remuneración; b) Impartir al Administrador las instrucciones que estime conveniente, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas; c) Aprobar o rechazar las cuentas que el Administrador o Junta de Vigilancia, según sea el caso, presenten en cada Asamblea Ordinaria; d) Designar la Junta de Vigilancia; e) Fijar, en base a un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los propietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estime convenientes; f) Acordar reparaciones mayores o mejoras en el Loteo. Para disponer mejoras voluntarias o que conduzcan a una notable alteración en el goce de los bienes comunes, se

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33º NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

requerirá el voto conforme de la mayoría de los concurrentes que representen a las tres cuartas partes de los Copropietarios; 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; DOS: Una copia del Acta de la Asamblea donde consten los acuerdos relativos a expensas o gastos comunes ordinarios o extraordinarios tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un certificado del Administrador o de la Junta de Vigilancia en su caso respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos. **DECIMO OCTAVO**: De la Junta de Vigilancia; UNO: La Junta de Vigilancia estará compuesta de tres personas mayores de edad que habrán de ser Propietarios. Las normas relativas a las Facultades, atribuciones, designación, remoción y duración del Administrador se aplicaran respecto de los miembros de esta Junta. En todo caso se designará a las personas que reúnan las tres primeras mayorías de votos. Por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, podrá aumentarse el número de miembros de la Junta a cinco, en forma permanente o transitoria; DOS: La Junta será presidida por uno de sus miembros y adoptará sus acuerdos con el voto de la mayoría de los asistentes. En caso de empate o de dispersión de votos, prevalecerá la opinión del Presidente. Los acuerdos de la Junta se consignaran en el Libro de Actas, que llevará el Secretario de la Junta; TRES: Además de las señaladas en este Reglamento, la Junta de Vigilancia tendrá facultades especiales que acuerde la Asamblea de Propietarios, en especial, las facultades que este Reglamento le confieren al Administrador. Ahora bien, designado que sea el administrador cesarán las funciones de la Junta de Vigilancia, en todas aquellas materias que en virtud de este Reglamento, deben ser ejercidas exclusivamente por el administrador. **DECIMO NOVENO**: Infracciones. El retardo en el pago de los gastos comunes, así como el incumpliendo de las normas de este reglamento,

será sancionado con multas e intereses, cuyo monto será fijado por la Junta de Vigilancia. Esta multa será capitalizada mes a mes. **VIGESIMO**: El presente Reglamento solo podrá ser modificado por la Asamblea de Copropietarios citada especialmente para tal efecto. Este acuerdo deberá contar con el voto de la mayoría de los asistentes que representen a lo menos los dos tercios de los copropietarios y en todo caso, de aquella parte de los copropietarios que se encuentren al día en el pago de sus gastos comunes a la fecha de la celebración de la Asamblea. La modificación del presente Reglamento solo producirá efectos desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona comisionada al efecto y que ésta sea inscrita en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces competente. **VIGESIMO PRIMERO**: En todo lo no previsto en el presente Reglamento de Copropiedad, regirán las normas de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria y las normas acordadas por la propia comunidad de copropietarios en sus respectivas asambleas. **VIGÉSIMO SEGUNDO. SERVIDUMRBE DE TRÁNSITO**: Por este instrumento, don **Daniel Eduardo Barros Villalobos**, en representación de la sociedad **Inmobiliaria Santa Trinidad Limitada**, propietaria de todos los inmuebles individualizados en la cláusula primera, constituye una servidumbre de tránsito o paso de personas y de vehículos, con el carácter de gratuita, perpetua e irrestricta, de manera tal que quedan gravadas entre sí las parcelas, recíprocamente unas a favor de las otras; por lo que los propietarios de cada predio, su familia, sus dependientes, sus empleados, y los vehículos de ellos y de sus visitas, podrán entrar y/o salir del predio y/o Condominio San José del Estero, por los caminos interiores, sin limitación alguna. Dichos caminos son los señalados en el plano de subdivisión de la propiedad autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero con fecha uno de septiembre de mil novecientos noventa y ocho, y archivado

VERONICA TORREALBA COSTABAL
33° NOTARIA
IVAN TORREALBA
Santiago
NOTARIO SUPLENTE

bajo el número mil sesenta y cinco en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, correspondiente al año mil novecientos noventa y ocho, y en el plano que se protocoliza en este instrumento bajo el número **ciento setenta y dos,** bajo cuyo respecto, las parcelas cincuenta y cuatro y cincuenta y seis deberán conferir servidumbre de tránsito al resto de los lotes, para llegar hasta el Estero Puangue, por un camino de diez metros de ancho, el cual constituye una continuación natural del camino principal del Condominio, de acuerdo a lo que se Ilustra en los planos referidos. Asimismo, los propietarios del lote de reserva podrán transitar por lo caminos del Condominio San José del Estero. **VIGÉSIMO TERCERO**. **SERVIDUMBRE DE ELECTRICIDAD**. Todos los lotes quedan gravados entre sí, recíprocamente, unos a favor de los otros, con tránsito subterráneo de luz eléctrica, en el carácter de gratuita, perpetua e irrestricta. **VIGÉSIMO CUARTO**: El administrador queda facultado para solicitar al proveedor de suministro de energía eléctrica, agua potable o cualquiera otra cuyo pago sea cubierto con cargo a los gastos comunes, el corte de suministro del inmueble del deudor moroso, a fin de obtener el pago de los gastos comunes. La reposición se hará con cargo al afectado. Para tales efectos cada copropietario le confiere mandato por medio de este instrumento al Administrador del Condominio. **VIGÉSIMO QUINTO**: No se podrá usar de los lotes para objetos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa su seguridad, ni arrendar o dar en uso su lote a otra persona de notoria mala conducta, ni provocar ruidos molestos. Asimismo queda prohibido mantener depósitos o materias húmedas, infectas, malolientes, inflamables o explosivos peligrosos. Queda asimismo estrictamente prohibido mantener artefactos o equipos de sonido a un volumen tal que pueda escucharse desde otra Parcela o Lote. No podrán colocarse ningún tipo de avisos, carteles ni

letreros en los bienes comunes. **VIGÉSIMO SEXTO**: Cada propietario deberá hacer su propia instalación para abastecimiento de gas, sea con cilindros individuales o con estanque enterrado. Cada propietario, deberá hacer su propio sistema de alcantarillado particular, debiendo circunscribir las instalaciones del mismo a la zona construible de su lote. **VIGÉSIMO SÉPTIMO**: Accesos vehiculares y pavimentos: Los accesos vehiculares y los estacionamientos descubiertos serán la única intervención construida que se permitirá en la zona de antejardín, y conectarán el sector del portón con la zona de estacionamientos. La materialidad del portón de acceso no podrá ser de un acabado poco natural ni brillante. **VIGÉSIMO OCTAVO**: Indicadores y coeficientes. Para asegurar un bajo impacto de los volúmenes construidos sobre el entorno natural, se ha optado por incorporar a esta normativa una serie de indicadores, cuyo cumplimiento no eximirá al propietario de la obligación de cumplir con las normas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. La altura máxima de edificación será de nueve metros sobre nivel del suelo natural. **VIGÉSIMO NOVENO**: Construcciones anexas a la vivienda. La materialidad, los colores y los acabados de las construcciones anexas se regirán, en general, por las mismas consideraciones establecidas en la presente normativa para las viviendas o edificaciones principales. Las construcciones anexas tendrán una altura máxima de cuatro metros. **TRIGÉSIMO**: Estacionamientos. Cada lote deberá contemplar lugar para el estacionamiento de a lo menos dos automóviles. De ser estos cubiertos, sólo podrán emplazarse dentro de la Zona Construible. Adicionalmente, cada lote deberá contemplar en su interior estacionamiento de visitas para a lo menos cuatro vehículos adicionales. De ser estos cubiertos, sólo podrán emplazarse dentro de la Zona Construible. Esto pretende fomentar que los estacionamientos de vehículos se

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33° NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33° NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

hagan al interior de cada propiedad, dejando libres las calles, a menos que se trate de un evento extraordinario, en cuyo caso se deberá proceder como lo señale el Comité de Administración. **TRIGÉSIMO PRIMERO**: Piscinas. Las piscinas se deberán emplazar a un mínimo de cinco metros desde los medianeros. Los camarines, saunas y piscinas cubiertas, tendrán las mismas restricciones que la casa propiamente tal, es decir, deberán emplazarse exclusivamente dentro de la Zona Construible de cada lote y en consecuencia respetar los mismos distanciamientos que la edificación principal. **TRIGÉSIMO SEGUNDO**: Patios de servicio y otras instalaciones. Todos los contenedores de basura, elementos para el colgado y secado de ropa, calderas y calefones, equipamientos mecánicos como bombas, filtros, estanques, máquinas lavadoras y secadoras de ropa, etcétera, y en general cualquier elemento de servicio deberá emplazarse en patios debidamente cerrados por setos verdes de manera de que esos elementos no sean visibles desde sitios vecinos, calles u otros espacios comunes, y sólo podrán emplazarse dentro de la Zona Construible definida para cada lote. En el caso de patios de servicios para colgar ropa también se podrá establecer un cierro verde, siempre y cuando esté diseñado de tal forma que lo que se encuentra en su interior no sea visible desde sitios vecinos. Cualquier estanque de combustible, agua u otro artefacto para el almacenamiento deberá quedar oculto a las vistas desde sitios vecinos, calles u otros espacios públicos. Preferentemente deberán ser subterráneos y en caso contrario sólo podrán localizarse dentro de la Zona Construible definida para cada lote. Las Pérgolas, barbacoas, quinchos, se deberán emplazar a un mínimo de tres metros desde los medianeros, y de cinco metros de la línea oficial. Su altura de edificación no podrá ser superior a los cuatro metros. No se permitirá la instalación permanente de carpas y/o gazebos de PVC, polietileno u otro material sintético. No se permitirá la instalación de antenas de

telecomunicaciones o similares. Las antenas parabólicas de recepción satelital deberán quedar lo más ocultas posible, buscando alternativas de tipo arquitectónico paisajístico que impidan su visibilidad desde el condominio. Los equipos de aire acondicionado se deberán emplazar de manera que no puedan ser vistos desde los sitios vecinos, las calles y demás áreas verdes del proyecto. De preferencia los equipos estarán ocultos por muros quiebravista, celosías u otro medio. Los equipos deberán ser silenciosos. Se permitirá la construcción de canchas de tenis, paddle, etcétera, y ellas podrán contar con equipos de Iluminación, en tanto no molesten a los sitios vecinos y deberán emplazarse dentro de la Zona Construible, a no ser que se tenga la autorización de los vecinos a los que se acercaría. **TRIGÉSIMO TERCERO**: Normas para la ejecución de obras. Se permitirán elementos de identificación de la propiedad -número del sitio y nombre del propietario o nombre de la casa- instalados por el propietario. Estos elementos deberán ser hechos con los mismos materiales y condiciones del condominio, de manera de reflejar el carácter de su diseño. No se permitirán elementos excesivamente llamativos o singulares. No se permitirá la colocación de otros letreros o señales de ninguna especie. Los avisos de reventa, arriendo y similares sólo podrán ser instalados dentro de la Zona Construible, de modo tal que no sobrepasen una altura de dos coma cinco metros sobre el nivel de terreno natural. Los letreros sólo podrán ser instalados durante el periodo de la construcción o venta. Cualquier otro tipo de Letrero deberá ser autorizado por el comité de administración y deberá ser retirado una vez concluidos los trabajos o venta. **TRIGESIMO CUARTO**: De la iluminación exterior. La iluminación exterior de las casas y jardines deberá ser la mínima indispensable para romper la penumbra. La iluminación correspondiente al sitio deberá ir dirigida hacia la vegetación o algún otro elemento destacado interior o del paisaje. No podrá estar dirigida hacia sitios vecinos, calles o espacios

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33° NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

comunes. La iluminación exterior de la casa, deberá ir dirigido hacia el suelo o contra el muro en el que está montada. No podrá estar dirigida hacia sitios vecinos, calles o espacios comunes. Todas las fuentes de luz deben estar ocultas. No se permitirán ampolletas solas visibles. **TRIGÉSIMO QUINTO**: Cierros de las obras. Previo al inicio de las obras todo el perímetro del lote deberá ser cercado por el interior de sus cierros permanentes que ya deberán estar construidos, sea sobre su deslinde o sobre la línea que traza el área afecta a servidumbre de demarcación, cerramiento y medianería, según refiere la cláusula décima del presente reglamento, con un cierro temporal de malla de alambre o similar y una malla rachel color verde oscuro, de al menos uno coma ocho metros de altura. Este cierro tendrá un sólo acceso que coincidirá con el acceso definitivo previsto para el lote. En el evento que un mismo Constructor construya simultáneamente en dos o más sitios adyacentes, podrá cerrar solamente el perímetro de su obra. **TRIGÉSIMO SEXTO**: Prácticas Generales. Cada constructor será responsable por la conducta de sus trabajadores, contratistas, subcontratistas y proveedores dentro del recinto del condominio. Se prohíben expresamente las siguientes prácticas antes, durante o después de la construcción, pudiendo aplicarse a las infracciones que a esta disposición se cometan las multas previstas por el artículo vigésimo séptimo del reglamento: a) el cambio de aceite de cualquier vehículo y/o maquinaria dentro del mismo lote o de cualquier otro lugar dentro del condominio. b) la limpieza de betoneras, incluyendo camiones betoneros, herramientas y otros elementos como brochas y tarros de pintura fuera de la Zona Construible de la obra. c) la remoción de cualquier roca, piedra, material vegetal, tierra vegetal o cualquier otro elemento desde cualquier propiedad ajena (sitios privados y/o espacios públicos comunes) dentro del loteo. d) el corte o poda de árboles con el fin de juntar material combustible. e) la caza al interior del condominio. f) el almacenamiento

imprudente de materiales inflamables, y el botado descuidado de estos, incluyendo cigarrillos. Cada obra deberá contar permanentemente con los elementos para el combate del fuego (extintores) necesarios dispuestos en los lugares adecuados para un eficaz control de eventuales incendios. g) las fogatas y el uso de fuego para limpieza o despeje del terreno. También se prohíben las quemas de restos orgánicos: ramas, pasto, maleza, producto de la limpieza o despeje del sitio. h) No se permitirá el uso de radios u otros equipos de sonido en las obras. i) No se permitirá el uso de bocinas, sirenas u otras señales audibles para señalar los inicios y términos de las jornadas. j) No se permitirá el acceso a la obra por ningún otro sector que el acceso previsto en el plano de loteo. k) El Constructor será responsable de controlar la emisión de polvo y ruido desde el sector de la construcción. l) Los horarios de funcionamiento de las obras de construcción serán de Lunes a Viernes desde las siete treinta a las diecinueve treinta horas. No se permitirán faenas de construcción durante los días Sábados, Domingos y festivos. m) Cualquier daño que se provoque a los bienes comunes del condominio o los bienes privados de uno de sus residentes deberá ser reparado a expensas del Constructor. Si el constructor no asume su responsabilidad en estas obligaciones, responderá el Propietario del lote donde se hace la construcción. **ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO**: Entre tanto no se efectúe Asamblea de Copropietarios, ejercerá las funciones de Administrador don **Daniel Eduardo Barros Villalobos**.- **ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO**: La primera asamblea de copropietarios se realizara al tiempo que se hubieren vendido el ochenta por ciento de las unidades del loteo o Condominio San José, salvo que el Administrador determine lo contrario. **ARTICULO TERCERO TRANSITORIO**: Los comparecientes a esta escritura confieren poder suficiente a don Ignacio Patricio Barros Villalobos, cédula de identidad número quince millones setecientos ochenta y tres mil ochocientos

VERONICA TORREALBA COSTABAL 33º NOTARIA IVAN TORREALBA Santiago NOTARIO SUPLENTE

uno guion seis, para ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos y privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar esta escritura en relación con la individualización de la propiedad, sus deslindes o cualquier requisito que fuere necesario, a juicio o criterio del Conservador de Bienes Raíces respectivo, para inscribir adecuadamente el Reglamento de Copropiedad, y Servidumbres de Tránsito, Luz Eléctrica, pudiendo efectuar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la misma y solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo las anotaciones, inscripciones y subscripciones a que hubiese lugar.- Personería. La personería de don **Daniel Eduardo Barros Villalobos** para representar a la sociedad **Inmobiliaria Santa Trinidad Limitada**, consta de escritura pública de fecha nueve de septiembre de dos mil trece, otorgada en la Notaría de Lo Espejo de don Julián Andrés Miranda Osses, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. En comprobante firman, previa lectura. Se dio copia y se anotó en el LIBRO DE REPERTORIO con el número señalado. DOY FE.

Daniel Eduardo Barros Villalobos

p. Inmobiliaria Santa Trinidad Limitada

VERONICA TORREALBA COSTABAL
33ª NOTARIA
IVAN TORREALBA
Santiago
NOTARIO SUPLENTE

LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO
FIEL DE SU ORIGINAL
SANTIAGO 30 JUN 2017
IVAN TORREALBA ACEVEDO
NOTARIO PUBLICO

VERONICA TORREALBA COSTABAL
33ª NOTARIA
IVAN TORREALBA
Santiago
NOTARIO SUPLENTE