



MRG. REPERTORIO N°11.455/2014

**REGLAMENTO DE CONVIVENCIA,
CONSTITUCIÓN Y USO DE SERVICIOS
PARCELACIÓN HACIENDA CASABLANCA**

SOCIEDAD AGRICOLA EL ÁLAMO LIMITADA

EN SANTIAGO DE CHILE, a diez de Septiembre de dos mil catorce, ante mí, JOSE MUSALEM SAFFIE, Notario Público, Titular de la Cuadragésimo Octava Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número setecientos setenta, tercer piso, comparecen: LA SOCIEDAD AGRICOLA EL ÁLAMO LIMITADA, persona jurídica Rol Único Tributario número setenta y seis millones cuatrocientos veintiocho mil seiscientos ochenta guión cuatro, representa por don JUAN PABLO CASTILLO ERRÁZURIZ, chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero agrónomo, cédula nacional de identidad número seis millones cuatrocientos ochenta y ocho mil doscientos ochenta y nueve guión nueve y por don CARLOS ANTONIO KUSCEVIC NAZAR chileno, casado y separado totalmente de bienes, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número nueve millones quinientos setenta y dos mil cuarenta y siete guión ocho, todos domiciliados para estos efectos en el Fundo Santa Inés, sin número, Casablanca, y de paso en ésta; los comparecientes mayores de edad quienes acreditan sus identidades con la cédula anotada y expone: Que en el carácter en que comparecen vienen en otorgar el siguiente Reglamento de Convivencia, constitución y uso Servicios: PRIMERO: I) ANTECEDENTES DEL INMUEBLE: LA SOCIEDAD AGRICOLA EL ÁLAMO LIMITADA, es dueña del lote B UNO, del plano agregado al final

del Registro de Propiedad del año dos mil, bajo el numero doscientos treinta y uno, con una superficie aproximada de ciento ochenta y cinco coma dos hectáreas, lote que forma parte del predio denominado Fundo San miguel de la Comuna de Casablanca, Provincia de Valparaíso, Quinta Región, y que tiene los siguientes deslindes: **al Norte**, en mil ochocientos treinta metros con Fundo Huelén; **al Oriente**, con lote B Dos de la subdivisión; **al Sur**, con lote B Dos de la subdivisión; y **al Poniente**, en dos mil doscientos setenta metros con Ruta F ochocientos cincuenta camino público Casablanca, a Lo Ovalle. Lo adquirió por compra que le hizo a Don Gastón Haroldo Roca Kaufman. Así consta de escritura pública suscrita ante el notario de San Antonio doña Ximena Ricci Díaz, de fecha nueve de Marzo del año dos mil seis, que en copia autorizada tengo a la vista. ROL ciento setenta y nueve - doscientos treinta y uno. **El título de dominio a su nombre se inscribió a fojas quinientos setenta y dos vuelta Número ochocientos sesenta y ocho en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil seis.** II) **ANTECEDENTES DE LA SUBDISIÓN:** En la propiedad individualizada precedentemente, se procedió a realizar una subdivisión agrícola, de la que resultaron doscientos cuarenta y siete parcelas. La señalada subdivisión fue autorizada mediante certificado Número cinco mil ciento dos - cuarenta y dos mil trece por la Oficina Provincial Valparaíso del Servicio Agrícola y Ganadero de fecha seis de diciembre del año dos mil trece, certificado que, junto con el referido **plano de subdivisión** fueron agregados bajo el número **ochenta y nueve** en el Registro de Documentos del **año dos mil catorce** del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. **SEGUNDO:** Conforme con lo antes expresado, y con el objeto de establecer un Reglamento de de convivencia para los propietarios y ocupantes de las parcelas, cuyo objeto será reglamentar lo relativo al uso del suelo, constitución y buen uso de servicios y servidumbres, uso y goce de recursos hídricos, eléctricos y otros y también las servidumbres que regirán entre las distintas parcelas que conforman la parcelación agrícola denominada "**HACIENDA**



CASABLANCA” los comparecientes, en la calidad que invisten, vienen en otorgar y establecer las normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que estará sujetos los futuros adquirentes y poseedores u ocupantes a cualquier título de las parcelas o lotes respectivos, y en establecer los servicios y servidumbres que se constituirán a fin de propender a la existencia de un adecuado servicio, uso y goce de estos bienes raíces que aseguren la vialidad interna de la Parcelación: **Artículo Primero: Disposiciones Generales.**- Las normas de este reglamento, en adelante indistintamente denominado “Reglamento”, tendrán fuerza obligatoria respecto de toda persona natural o jurídica que: a) que adquiera a cualquier título una o más de las parcelas referidas en la cláusula primera del presente instrumento o que posea cuotas o derechos en ellas y sus respectivos sucesores en el dominio; b) a quien el propietario hubiera cedido su uso y goce o mera tenencia; c) quien ocupe a cualquier otro título alguna de dichas unidades; y, d) en general, toda persona que ingrese o permanezca en la Parcelación a cualquier título. En silencio del presente Reglamento se aplicarán las normas pertinentes de la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, sus modificaciones y reglamentos, en cuanto las mismas le sean aplicables. **Artículo Segundo:** El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios y/o usuarios de las parcelas e instalaciones de la parcelación. Por lo anterior, este instrumento se considerará parte integrante de las escrituras que sirven de título traslativo de cada una de las parcelas referidas en la cláusula primera del presente instrumento. **Artículo Tercero: Prohibiciones.**- En atención a lo expresado precedentemente queda prohibido: UNO) Destinar el predio a cualquier actividad distinta a la de predio agroresidencial, sin que pueda establecerse allí ninguna explotación agrícola que cause emanaciones de olores que afecten la normal convivencia entre los parceleros y en general entre los habitantes de la parcelación, que atraiga insectos o cause ruidos molestos, entendiéndose por éstos todo aquel que motiva alteración acústica del medio ambiente, que sea perceptible por las personas, como tampoco ningún tipo de

empresas o actividades de gestión o industriales. Con todo y, dadas las características del proyecto, se exime de esta prohibición, la realización de actividades agroindustriales relacionadas por la explotación y ejecución de faenas vitivinícolas respecto de las parcelas no transferidas y respecto de aquellas parcelas mencionadas en el artículo tercero transitorio. DOS) Instalar en las parcelas, establos o corrales, piscinas de acceso público, camping, campamentos, carpas de camping, estacionamientos públicos o lugar de guarda de buses, micros, camiones o cualquier tipo de vehículo en mal estado, la colocación de aviso de publicidad de carácter comercial o cualquier otro, que no sea el regulado por la propia administración común. Con todo, es permitida la crianza de animales domésticos menores, y de un caballo por parcela, en cuanto no constituyan peligro para la salud o molestias para los demás parceleros u ocupantes y, en todo caso, en cuanto no constituyan, atraigan o generen agentes infecciosos TRES) La instalación o funcionamiento de todo tipo de motores o escapes que carezcan de silenciadores adecuados, que expelan humo, gases y cualquier otro elemento tóxico o contaminante con tal que constituya la posibilidad mínima de alterar las condiciones ambientales del lugar; la instalación de luces de colores o que emitan rayos o luminosidad proyectada, intermitentes o no, y en general, todo aquello que produzca alteraciones oculares, aromáticas y otras que afecten la mantención de la Parcelación en su situación natural, salvo aquellas excepciones que el presente Reglamento regula y establece. CUATRO) Botar basuras, desechos, sustancias contaminantes o aguas servidas en la superficie total o parcial de la parcelación y sus alrededores. La basura o residuos domésticos serán evacuados en bolsas plásticas o similares, debiendo ser puestas por los residentes en las instalaciones de acopio destinadas al efecto. Queda estrictamente prohibida la quema de cualquier producto doméstico o natural. El costo del retiro de basuras y residuos domiciliarios será de cargo de cada propietario o usuario. CINCO) Construir más de dos casas por cada parcela y que la superficie construida en conjunto exceda el diez por ciento de la superficie del terreno. Está limitación



está sujeta a la normativa municipal vigente en la materia. En todo caso, en la construcción de las viviendas se procurará una integración con el entorno natural del terreno. SEIS) Utilizar carpas como viviendas temporales o definitivas. SIETE) Mantener animales que constituyan peligro para la seguridad y tranquilidad de la Parcelación. OCHO) Desviar el escurrimiento de las aguas que provengan de partes altas, sean de cauces artificiales sobrantes, lluvias, vertientes o de cualquier otro origen, pudiendo éstas sólo canalizarse o conducirse de la manera más adecuada y siempre que no se cause daño o deterioro en propiedades colindantes u otras. NUEVE) Cazar o siquiera disparar dentro de la Parcelación o en lugares aledaños ubicados al interior del inmueble individualizado en la cláusula primera. DIEZ) Construir torres o elevaciones de ninguna especie, salvo las incorporadas al propio diseño arquitectónico de las viviendas, y sin perjuicio las limitaciones propias previstas para este tipo de obras. Quedan expresamente prohibidas las torres o estanques de acumulación de aguas elevados. ONCE) Se encuentra prohibida toda exploración, construcción, perforación, captación y en general toda actividad destinada a la obtención de recursos hídricos distintos a aquellos destinados a la provisión de agua para el consumo propio de cada parcela. DOCE) Utilizar y ocupar con objetos o bienes de su propiedad o de terceros las áreas de servidumbre y/o los bienes de uso común de tal forma que se impida o embarace el uso y goce de ellos por los demás propietarios o usuarios de las parcelas. TRECE) Circular en forma imprudente en vehículos o en animales de cualquier clase en caminos interiores del Loteo. CATORCE) la explotación y tala, en general de cualquier árbol al interior de la Parcelación sin la autorización otorgada por la autoridad pertinente. **Artículo Cuarto: Obligaciones Comunes.**- Sin perjuicio de las demás obligaciones consignada en el presente Reglamento, los propietarios o usuarios de las parcelas correspondientes a la Parcelación "Hacienda Casablanca", quedarán obligados desde la fecha de celebración del contrato de compraventa respectivo o de cualquier otro título o contrato que habilite la ocupación del inmueble, con cualquiera de los actuales propietarios de las

parcelas individualizados en la comparecencia, a observar, cumplir y respetar las siguientes normas generales: a) Los dueños de las parcelas estarán obligados a la concurrencia y mantención de caminos y vías de acceso de uso común, mediante el pago de cuotas referidos en el artículo décimo segundo. b) Las parcelas deberán utilizar exclusivamente cierres o cercos vecinales transparentes de malla de alambres metálicas o cercos vivos y, en uno u otro caso, los pilares deberán ser de madera, así mismo los movimientos de tierra o cortes en el cerro no podrán exceder el espacio necesario para la construcción de las viviendas en su altura. Ambas construcciones deberán ser construidas, conforme al diagrama contenido en el documento denominado **anexo Uno que se protocoliza con esta fecha y bajo el mismo número de Repertorio de la presente escritura.** En todo caso, los cierres o cercos deberán mantenerse en todo momento en buenas condiciones. Sin perjuicio de lo anterior, estará permitida la instalación de portones ornamentales construidos en otros materiales y siempre que su desarrollo no sea superior a quince metros de frente. c) Con el objeto de armonizar el estilo en el lugar, en la construcción de viviendas, bodegas o casas de cuidadores se deberán utilizar materiales de primera calidad; no se podrá utilizar como revestimiento exterior el fierro en ninguna de sus formas, como tampoco cubiertas en techumbres de fibro cemento - tipo pizarreño - ondulado, a excepción del fibro cemento con forma de teja chilena color rojo; toda cubierta de techumbre con fierro galvanizado - tipo zinc, deberá estar pintada de color rojo colonial o verde musgo. d) La superficie de construcción no podrá exceder de un diez por ciento de la superficie total del predio. Asimismo, el coeficiente de uso del suelo no podrá exceder el cincuenta por ciento de la superficie útil del terreno. e) La altura máxima permitida de las construcciones que se emplacen en los predios será de nueve metros medidos desde la cuota más baja del terreno. f) Distanciamiento: Cualquier tipo de construcción deberá estar emplazada a una distancia no menor a ocho metros del frente a camino y no menor a tres metros de cualquier deslinde con parcelas vecinas. g) Todo



propietario o usuario que realice dentro de los límites establecidos en el presente Reglamento una obra, construcción, reparación o modificación en su propiedad y que requiera la intervención de personas ajenas al Condominio, deberá informar por escrito en portería y con un día de anticipación, los trabajos que se van a desarrollar y el nombre completo, número de la cédula nacional de identidad y el domicilio de las personas que los van a efectuar. El escrito señalado deberá ser acompañado en duplicado y firmado por el propietario o usuario, quedando una copia en poder de cada una de las partes.

h) Cada adquirente o usuario estará obligado a construir y mantener a lo largo del deslinde por el que se tenga acceso a la parcela, un acueducto de evacuación de aguas. Se deja constancia que cada acueducto de evacuación que se construya deberá continuar la vía de evacuación que tengan los acueductos de las parcelas colindantes. En ningún caso está permitido a los propietarios o usuarios de las parcelas entorpecer o bloquear las vías de evacuación de sus vecinos, ya sea por acción o por omisión. i) Cada adquirente, propietario o usuario de los predios o parcelas deberá velar por la limpieza interior y exterior de ellos, ya sea que se encuentren en estado de eriazos, construidos o en construcción. Además, se obligan a no depositar escombros, basuras, desperdicios, etcétera, en los espacios de uso común y a impedir, en la medida de sus posibilidades, estas acciones de parte de terceros. En especial, se obligan a no preparar ni permitir que personas dependientes o contratistas suyos preparen cemento, o usen motores o similares, en los accesos comunes. Asimismo, en caso de sembrar pastos, arbustos u otra vegetación similar en las unidades, se obligan a mantener estas plantaciones cortadas y/o podadas periódicamente de tal forma que no produzcan efectos dañinos en las unidades vecinas ni sean atentatorios contra la unidad y estética del Loteo. En caso que un propietario o usuario de los predios o parcelas persista en el incumplimiento de estas obligaciones luego de haber sido notificado por escrito y al respecto por parte de la Administración, ésta podrá contratar a cuenta y cargo de aquél un servicio de limpieza y/o jardinería hasta

por un monto de mensual de diez unidades de fomento, en adelante indistintamente denominadas Unidades de Fomento, costo que será cargado en la respectiva cuenta de gastos comunes del infractor. Para estos efectos, los propietarios o usuarios infractores autorizan expresamente a la Administración para que el personal de limpieza y/o jardinería contratado ingrese a su respectiva unidad o parcela por todo el tiempo que sea necesario para dar cumplimiento con la obligación contenida en esta letra. j) Los pozos de aguas servidas o drenes que se construyan en cada parcela deberán estar ubicados a una distancia mínima de diez metros de los deslindes de cualquier predio vecino. k) Cada propietario deberá mantener el antejardín en perfectas condiciones y acorde con el entorno en que se encuentra. Se entiende como antejardín el espacio que media entre el camino y el cerco que delimita cada propiedad. **Artículo Quinto: Servicios y Servidumbres.**- Con el objeto de propender a la existencia de adecuadas relaciones entre los propietarios u ocupantes de los predios o parcelas que componen la parcelación denominada "Hacienda Casablanca", se definen y constituyen a continuación los siguientes servicios y servidumbres generales, perpetuas, permanente, gratuitas e irrevocables que se constituyen sobre cada parcela y en beneficio recíproco de todas y cada de las restantes unidades de la Parcelación, de manera tal que cada una de las parcelas tendrán a la vez la calidad de predios sirvientes y dominantes en lo que corresponda, así como también en beneficio de los predios que puedan resultar de la división del inmueble individualizado en la cláusula primera y de todo otro inmueble o persona que determine la sociedad Agrícola El Álamo Limitada: a) Servidumbre de alcantarillado de aguas servidas; b) Servidumbre de alcantarillado de aguas lluvias y de acueducto para la conducción de aguas de riego; c) Servidumbre para la instalación de ductos de gas licuado y/o natural; d) Servidumbre para la instalación de ductos de agua corriente y/o potable; e) Servidumbre de postación de alumbrado y de conducción de energía eléctrica de alta o baja tensión; f) Servidumbre para la instalación de cableado para telefonía, telecomunicaciones y demás servicios



relacionados que sean públicos o privados; g) Servidumbre para la instalación de otros servicios que los adelantos técnicos, científico o industriales hagan exigibles o recomendables en el futuro; y, h) Servidumbre de tránsito para la circulación y tránsito del personal que sea necesario para la ejecución de las labores de mantención y reparación de las instalaciones que se relacionen con las demás servidumbres. **Artículo Sexto:** conforme se establece en el Plano de subdivisión que se encuentra agregado al final del Registro de Documentos del año dos mil catorce bajo el número ochenta y nueve a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, en la parcelación existen diversos caminos interiores que corresponden servicios y servidumbres de diversas naturalezas, actualmente propiedad de Sociedad Agrícola El Álamo Limitada. Con el objeto de propender a la existencia de un adecuado servicio, uso y goce de los predios o parcelas que conforman la parcelación, la propietaria, debidamente representada como se señaló en la comparecencia, constituye y acepta en beneficio de todas y cada una de las parcelas del proyecto, servicios y servidumbres perpetuas, permanentes, gratuitas e irrevocables de tránsito vehicular y peatonal, eléctricas, de acueducto y evacuación de aguas lluvias, de forma tal de asegurar el libre tránsito al interior del Loteo y el uso común de sus caminos interiores por todos sus habitantes. El trazado y disposición de estos servicios y servidumbres se perfila de la forma dispuesta en el plano agregado con el número ochenta y nueve al Registro de documentos de propiedad del año dos mil catorce del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. Se prohíbe realizar accesos o salidas directas al camino público, distintos de los aquí establecidos, siendo el uso de los servicios y servidumbres constituidas obligatorio para cada parcelero, ocupante y en general para cualquier persona que transite por la parcelación. **Artículo Séptimo: Aprovechamiento de Agua.**- El suministro de agua a las parcelas será proporcionado por una empresa particular o por el propio constituyente, entendiéndose por tal a la Sociedad Agrícola El Álamo Limitada, si dispusiere de los medios para hacerlo, en este último caso, el proveedor del servicio solo se obligará a suministrar el recurso

hasta el predio respectivo, sin presión, siendo responsabilidad del Parcelero la implementación de los medios técnicos necesarios para la acumulación, almacenamiento, disposición y consumo del suministro al interior de su parcela. El costo del servicio de suministro de agua será igual o inferior al cobrado por la empresa sanitaria que efectúa el servicio en la comuna de Casablanca. El constituyente regulará la tarifa o restringir el volumen de agua a utilizarse por cada parcela en caso que, por razones estacionales o causas de fuerza mayor, pudiese existir la posibilidad de que el caudal no fuese suficiente para satisfacer las necesidades básicas de todas las parcelas. Para los efectos de conectarse a la red general de agua cada Parcelero u ocupante de la Parcela respectiva se obliga a efectuar, a su costo, el arranque domiciliario y a instalar en cada vivienda de que sea propietario el marcador individual del servicio de agua suministrado, de conformidad con las reglas que fije el proveedor del servicio. En principio y salvo acuerdo expreso en contrario todos los trabajos que importen la conexión a la red general de agua deberán contratarse con las empresas que sean autorizadas por la Junta de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, cada Parcelero deberá adoptar todas las medidas necesarias para resguardar la seguridad en su consumo, sobre todo en tiempo de sequía.

Artículo Octavo: Empalme eléctricos.- Será de cargo y costo del propietario de cada predio el empalme eléctrico. Asimismo, se deja constancia que los empalmes eléctricos son de uso exclusivo de la parcela para la cual se adquirieron y no podrán ser cedidos ni comercializados en forma alguna a otros lotes o sublotes. **Artículo Noveno: Gastos Comunes.**- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por gastos comunes los causados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes de uso común y áreas de servidumbres, comprendiéndose especialmente: a) Los sueldos, honorarios y obligaciones previsionales de cargo del empleador que correspondan al personal de la administración, cuidadores, jardineros y demás personas que presten servicios a favor de los propietarios y usuarios del Loteo; b) Los seguros que se contraten por los



bienes de uso común; c) Los consumos de energía eléctrica, agua, gas, teléfono y otros que correspondan a los espacios o bienes de uso común, a la administración, cuidadores, jardines y espacios de uso común o necesarios para el funcionamiento y propulsión de bombas surtidoras, estanques, medidores, etcétera; d) Los gastos en que se incurra para el aseo de basura generada al exterior de cada predio o parcela y buen funcionamiento de los espacios de uso común; e) Los uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, ropa de trabajo, capas de lluvia, botas, etcétera; f) Las ampolletas, llaves, gomas, repuestos y otros implementos que se necesiten utilizar y reponer en los servicios de aprovechamiento común; g) Los impuestos que sean de cargo de los propietarios usuarios del Loteo en que incurra la administración; h) Las reparaciones que deban efectuarse en los bienes y espacios de uso común; i) La mantención de los caminos interiores, puentes y pasadas de aguas y vías de acceso del Loteo y en general, de todos los bienes de uso común; j) La mantención, conservación, cuidado y protección de la flora y fauna existente en la parcelación, como asimismo la reforestación del lugar, será por cuenta de un fondo especial que será administrado por el Comité de Administración o alguna ONG sin fines de lucro, designada por éste, al cual concurrirán todas las parcelas, estableciéndose una contribución a este fondo equivalente al veinte por ciento del gasto común ordinario establecido en el artículo duodécimo. K) Todos los demás gastos que por su naturaleza fueren necesarios para la buena conservación, funcionamiento, aseo y presentación de la parcelación. Los gastos comunes antes descritos serán cobrados periódicamente por la administración en las épocas que esta determine. En caso de mora o simple retardo en su pago se devengará, a título de multa, la cantidad de cero coma cinco Unidades de Fomento por cada mes o fracción de mes de retraso. **Artículo Décimo:** La obligación de los propietarios de las parcelas de contribuir en los gastos y expensas comunes sigue siempre al dueño del mismo, aún respecto de expensas devengadas antes de su adquisición. **Artículo Décimo Primero:** El Administrador del loteo queda

expresamente facultado para solicitar la suspensión del servicio eléctrico, respecto de aquellas parcelas cuyos ocupantes se encuentren morosos en el pago de tres o mas cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Artículo Décimo Segundo: Sin perjuicio de lo estipulado en el artículo Décimo Noveno d), los propietarios de las parcelas que conforman el Loteo deberán pagar por concepto de gastos comunes mensuales ordinarios la suma mínima equivalente en pesos a una coma cinco Unidad de Fomento por cada parcela, cantidad que se enterará mensualmente y en forma adelantada en las oficinas de la Administración o donde esta señale, dentro de los primeros quince días de cada mes. Asimismo, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo primero transitorio del presente Reglamento, con el fin de crear, mantener e incrementar un fondo de reserva destinado a proveer recursos para la adquisición de equipos y la realización de labores extraordinarias dentro del Loteo, cada propietario deberá efectuar un aporte inicial por la suma equivalente en pesos a cinco Unidades de Fomento, por cada parcela adquirida, cantidad que deberá ser pagada dentro del plazo de diez días a contar de la fecha en que suscriba el correspondiente título que lo habilite a disponer de una unidad del Loteo.

Artículo Décimo Tercero: Para los efectos del pago de los gastos y desembolsos comunes, se establece que: a) Sin perjuicio de lo establecido en el artículo quinto transitorio de este Reglamento, el pago de los gastos comunes comenzará a devengarse desde el momento en que cada propietario o usuario suscriba el correspondiente título que lo habilite para disponer y/o usar y gozar de una cualquiera de las Parcelas del Loteo; b) El monto a que ascienda el fondo común que se recaude se actualizará cada vez que la Asamblea de Propietarios así lo establezca y acuerde, a sugerencia de la Administración; c) En caso que no reciba la liquidación y cobro por cualquier motivo, cada propietario o usuario de las parcelas deberá encargarse de consultar la cuota que le corresponda pagar, sin que le sea permitido eximirse de su pago oportuno alegando el no recibo de la liquidación correspondiente; d) El hecho que un propietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o



bien de uso común, o que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes; y e) El fondo común y los aportes o cuotas de los comuneros estarán a cargo de la Administración, quien deberá abrir una cuenta corriente bancaria a nombre de "Hacienda Casablanca" para el único objeto de depositar en ella los dineros proveniente de esos conceptos y los demás que correspondan o que determine la Asamblea de propietarios, y de girar en contra de ella para pagar los gastos que deban efectuarse. La operación de esos fondos y cuenta corriente corresponderá a la Administración, quien informará mensualmente al Comité de Administración y anualmente a la Asamblea de Propietarios. **Artículo Décimo Cuarto: De la Administración.**- La Administración de los bienes y servicios de uso común y en general, del conjunto de las parcelas estará a cargo de una Administración, en adelante indistintamente denominada "el Administrador", quien podrá ser una persona natural o jurídica, que designará el Comité de Administración mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de sus miembros. El administrador dependerá directamente del Comité de Administración y durará en sus funciones mientras cuente con la confianza de dicho Comité, el cual en todo caso podrá en cualquier momento y sin expresión de causa, con el voto conforme de la mayoría absoluta de sus miembros, revocar este nombramiento y proceder a efectuar una nueva designación. Si el Administrador cesare en sus funciones por cualquier causa distinta a su reemplazo, cualquiera de los propietarios podrá asumir interinamente sus funciones con el acuerdo del Comité de Administración, hasta que se designe una nueva Administración. El Administrador podrá percibir honorarios por el ejercicio de su cargo, correspondiéndole al Comité determinar la procedencia y el monto de esta obligación. **Artículo Décimo Quinto:** Corresponderá al Administrador: Uno) Cuidar y vigilar los bienes y servicios de uso común y las áreas de servidumbre del loteo, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar. En especial, controlará el acceso de personas extrañas

al Condominio, de conformidad a lo establecido en la letra g) del artículo Cuarto del presente Reglamento, y prohibirá el acceso de aquellas personas que no cumplan con los requisitos para ingresar. Dos) Recaudar las cuotas o pagos que deban efectuar los propietarios por las expensas o gastos comunes. Tres) cobrar y percibir cuanto se adeude por concepto de gastos comunes y/o por cualquier otro. Cuatro) Solicitar la suspensión de los servicios que no fueren pagados oportunamente. Cinco) Administrar los fondos de que trata el artículo Décimo Quinto anterior. Seis) Administrar los bienes destinados a dar cumplimiento a lo establecido en el presente Reglamento y propender a la conservación del Loteo. Siete) Rendir cuenta trimestral al comité de Administración, de los gastos o ingresos el trimestre anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los copropietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes y rendir cuenta anual a la Asamblea de propietarios. Ocho) Contratar, remover dirigir y vigilar al personal a través del cual se presten los servicios comunes. Nueve) Llevar un libro de actas de reuniones de la Asamblea de Propietarios. Diez) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en causas concernientes a la administración, aseo y conservación del Loteo, ya sea que tales juicios promuevan con alguno de los propietarios o con terceros. Para estos efectos, el Administrador se entenderá investido de las facultades contempladas en el inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil. En el caso de las facultades expresadas en el inciso segundo del artículo séptimo del mismo cuerpo legal, el Administrador sólo se entenderá investido de ellas si el Comité de Administración así lo dispusiera mediante acuerdo adoptado por mayoría simple de sus miembros. Once) Velar por la observancia cumplimiento de las normas y disposiciones del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea Propietarios y del Comité de Administración. Doce) Ejercer las demás atribuciones que le otorga el presente Reglamento y aquellas otras que lógica y naturalmente queden comprendidas en sus funciones de administración.

Artículo Décimo Sexto: La certificación que el Administrador efectúe acerca de



hechos constatados directamente, y que se relacionen con el cumplimiento del presente Reglamento y/o la convivencia al interior del Loteo, tendrán el valor y el efecto que la ley atribuye una presunción legal, siempre que cuente con el acuerdo otorgado por la Asamblea de Propietarios o por el Comité de Administración. De igual forma, tendrá mérito ejecutivo la certificación de la deuda por concepto de gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios y que se contenga en la liquidación que el administrador haga respecto a la deuda que mantiene el parcelero moroso. **Artículo Décimo Séptimo: Asamblea de Propietarios**.- La Asamblea de Propietarios o "la Asamblea" se reunirá ordinariamente una vez al año y, extraordinariamente, cada vez que la convoque el Comité de Administración o a petición de un número de propietarios que representen más del veinticinco por ciento de los derechos constituidos sobre el Loteo. La citación a Asamblea se practicará mediante carta certificada enviada a cada propietario con quince días corridos de anticipación a la reunión, sin que la no recepción de esa carta invalide la citación. Si por falta de administración o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario podrá concurrir al Juez de Turno competente para que lo haga, en cuyo caso la citación se notificará en la forma prescrita por la ley. La Asamblea se reunirá en aquellas dependencias previamente habilitadas al efecto dentro del Loteo o en un lugar distinto que el Comité de Administración designe y que no esté a más de diez kilómetros de distancia de aquél. Para constituirse válidamente la Asamblea deberá contar con la concurrencia de propietarios que representen a la mayoría de los derechos constituidos sobre el Loteo, entendiéndose por tal el porcentaje que represente cada unidad en el total de parcelas contempladas en el Loteo, conforme con el Plano de División referido en el artículo sexto. 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 escrito a otro propietario o arrendatario del loteo. Si no se reuniere el quórum necesario para sesionar, se citará asamblea en segunda

citación la que se celebrará con los propietarios que asistan, cualquiera que fuere su número o los derechos que representen, en la cual los acuerdos se adoptarán por la mayoría de los derechos existentes. Esta segunda asamblea se celebrará una hora después de la primera asamblea fallida, siempre y cuando se haya citado con la debida antelación para su celebración. La Asamblea será presidida por el Presidente del Comité de Administración o, en su defecto, por la persona que los concurrentes designen de común acuerdo. A falta de acuerdo la designación se hará por sorteo. Actuará como secretario de la Asamblea el Administrador. El acta de la Asamblea será firmada por el Administrador y por dos personas que se elegirán de común acuerdo o, a falta de acuerdo, por sorteo entre los presentes. Cumplido este requisito, el acta se considerará aprobada, pudiendo ejecutarse lo pactado desde ya. **Artículo Décimo Octavo:** Cada parcela dará derecho a un voto. Salvo resolución en contrario, los acuerdos válidamente adoptados serán obligatorios para todos los propietarios hayan o no concurrido a la Asamblea. Las Propiedades que se encuentren beneficiadas por la exención dispuesta en el artículo Segundo Transitorio, no tendrán derecho ni a voz ni voto con excepción de aquellas que sean de propiedad de la Sociedad Agrícola El Álamo Limitada o de sus continuadores legales. Los representantes de estas y aquellas, mantendrán su derecho a voz y voto por cada parcela de su propiedad, mientras estén a su nombre. **Artículo Décimo Noveno:** Corresponderá a la Asamblea de Propietarios: a) Designar y remover al Comité de Administración y fijarle su remuneración si así se acordare. b) Impartir al comité de Administración las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas. c) Aprobar o rechazar las cuentas que el Administrador presentará en cada Asamblea Ordinaria. d) Fijar, a base de un cálculo estimativo, las cuotas con que deberán concurrir los propietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estime conveniente, todo lo cual se entiende por lo dispuesto por el artículo Décimo Segundo del presente reglamento. e) Acordar, a sugerencia del Administrador,



el monto del fondo común y su incremento, determinado el plazo máximo de que dispondrán los propietarios para hacer su respectivo aporte, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo décimo tercero. f) Acordar reparaciones mayores o mejoras en el Loteo. También le corresponderá autorizar, previo acuerdo de las dos terceras partes de los derechos constituidos sobre el Lote, que la sociedad Agrícola El Álamo Limitada como propietaria de los bienes denominados "de uso común", efectúe mejoras voluntarias que conduzcan a una notable alteración en la utilización de estos bienes; g) Modificar el presente Reglamento en los términos establecidos en el artículo vigésimo Cuarto. h) Aplicar las multas a que se refiere el artículo vigésimo Segundo siguiente. j) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a este Reglamento, y en general, atender todos los asuntos concernientes a la buena convivencia y calidad de vida al interior del Loteo, siempre que éstos no se encuentren especialmente atribuidos directamente a la Administración o al Comité de Administración. **Artículo Vigésimo:** Una copia del acta de la Asamblea, autorizada por el Administrador, en la cual consten los acuerdos relativos a expensas o gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios, según lo dispuesto en el artículo decimo sexto, o la aplicación de las multas contempladas en esta escritura, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un certificado expedido por el Administrador respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos y de la multa o sanción que afecte al propietario. **Artículo Vigésimo Primero:** Comité de Administración.- El Comité de Administración, en adelante "el Comité", estará compuesto de cinco miembros, quienes deberán ser propietarios o representantes legales de sociedades que sean propietarias de parcelas que componen la Parcelación Hacienda Casablanca. Su designación se efectuará cada dos años por la Asamblea de Propietarios reunida ordinariamente, resultando elegidas las personas que reúnan las cinco primeras mayorías de votos. Sin perjuicio de lo anterior, todos los miembros del Comité podrán cesar en sus funciones en cualquier momento si así lo acordare el voto conforme de a lo menos el

cincuenta y uno por ciento de los derechos constituidos sobre el Loteo, caso en el cual en esa misma oportunidad se procederá a elegir a sus nuevos miembros. El Comité será presidido por uno de sus integrantes elegido al interior del mismo y, salvo lo dispuesto en el artículo Décimo Cuarto, adoptará sus acuerdos con el voto de la mayoría de los asistentes a sus reuniones. En caso de empate o de dispersión de votos, prevalecerá la opinión de Presidente. Los acuerdos del Comité se consignarán en un libro de actas que deberá llevar este órgano. Sin perjuicio de otras funciones que en virtud del presente Reglamento le corresponda al Comité de Administración, será su función esencial impartir al Administrador las instrucciones que estime conveniente, fiscalizar su labor, evacuar sus consultas y llevar a cabo todas aquellas facultades especiales que acuerde la Asamblea de propietarios. **Artículo Vigésimo Segundo:** Toda infracción a las disposiciones normas o contenidas en el presente Reglamento será sancionada con una multa que aplicará la Asamblea de Propietarios y que se regulará, atendida su gravedad, entre una y veinte Unidades de Fomento, sin perjuicio del derecho de la propia Asamblea de Propietarios para solicitar judicialmente que se subsanen dichas infracciones. De esta multa podrá reclamarse ante el Juez competente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución de la Asamblea. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá por conducto de un Ministro de Fe al domicilio que el propietario tenga registrado en administración, y se entenderá como día de la notificación, la fecha del despacho de dicha carta. El producto de esta multa y de las demás que se establecen en esta escritura, incrementará el fondo común para gastos y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Propietarios. **Artículo Vigésimo Tercero:** El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la escritura pública que lo contenga, quede inscrita en el Registro de Hipoteca Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que celebren los propietarios entre sí o con terceras personas. **Artículo Vigésimo Cuarto:** El presente Reglamento



sólo podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea de Propietarios 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 derechos constituidos sobre el Loteo, con excepción del aumento de los gastos comunes, para lo cual se necesitarán un quórum equivalente a la mayoría de las parcelas habilitadas para votar presentes en la asamblea respectiva.

Artículos Transitorios: Artículo Primero Transitorio: Sin perjuicio de lo estipulado en el artículo Décimo Cuarto, desde la fecha en que el presente Reglamento quede inscrito en el Registro de Hipotecas Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, el Comité de Administración quedará integrado por un período extraordinario y especial de dos años, por las siguientes personas: don Carlos Antonio Kuscevic Nazar, don Iñigo Undurraga Martínez y doña Alexandra Guzmán Kaminski, desempeñándose el primero como presidente. **Artículo Segundo Transitorio:** Los actuales propietarios de las parcelas correspondientes al proyecto "Hacienda Casablanca" individualizados en la comparecencia, se encuentran exentos de pagos de gastos comunes y fondo de reserva respecto de cada una de las parcelas del Lote que sean de su propiedad. La exención anterior durará indefinidamente respecto de cada una de las parcelas involucradas, hasta que se efectúe la transferencia, enajenación, cesión o cualquier otro acto jurídico que permita la ocupación por una persona distinta del titular, en la forma que sea, momento en el cual la parcela o parcelas afectadas comenzarán a devengar gastos comunes y fondos de reserva en la forma establecida en el presente Reglamento, los que serán de cargo del nuevo propietario o usuario. **Artículo Tercero Transitorio:** Se deja constancia expresa que por tratarse de un proyecto agroresidencial el sector que ocupan las parcelas ciento noventa a la veintisiete, ambas inclusive, además de las Parcelas ciento cuarenta y uno y ciento cuarenta y dos, todas del plano agregado con el número ochenta y nueve del Registro de Propiedad del año dos mil catorce del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, mantendrán su destinación exclusiva para fines agrícolas, en tanto la Sociedad

Agrícola El Álamo Limitada o sus continuadores legales lo estimen necesario, manteniéndose además el dominio exclusivo de las mismas. La sociedad Agrícola el Álamo Limitada o sus continuadores legales, administrará, explotará y comercializará las plantaciones y cultivos allí existentes o aquellas que se planten y cultiven en el futuro. En este sentido y por estar destinado el referido sector a fines de explotación agrícola, ningún parcelero u ocupante podrá oponerse, de manera alguna a la realización de las señaladas faenas agrícolas ni a la utilización de las servidumbres emplazadas en el señalado sector. Con todo y, dadas las características del proyecto, La sociedad Agrícola El Álamo Limitada o sus continuadores legales podrá abocarse a la realización de actividades agroindustriales relacionadas por la explotación y ejecución de faenas vitivinícolas respecto de cualquiera de las parcelas no transferidas del proyecto.

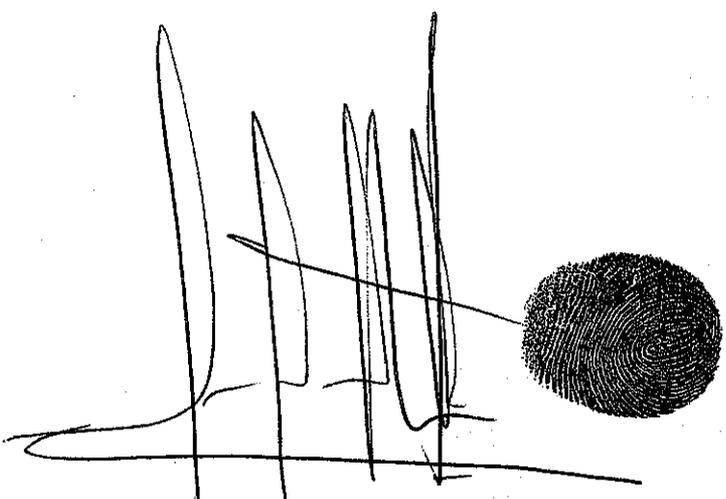
Artículo Cuarto Transitorio: En tanto la **Sociedad Agrícola El Álamo Limitada**, sea propietaria de lotes o sitios que integren la parcelación "Hacienda Casablanca", esta queda facultada para designar y remover a su arbitrio el administrador de la Parcelación. Los comparecientes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir y firmar las inscripciones, anotaciones y suscripciones que procedan ante el Conservador de Bienes Raíces competente. **Artículo Quinto Transitorio:** No obstante lo expuesto en el artículo decimo tercero de este Reglamento, la obligación de pago de los gastos comunes comenzara a regir para cualquiera de los adquirentes de una o más parcelas del Proyecto a partir del mes de abril del año dos mil quince.

PERSONERÍA: La Personería de don Juan Pablo Castillo Errázuriz y de don Carlos Antonio Kuscevic Nazar para actuar en representación de la **Sociedad Agrícola El Alamo Limitada**, consta de escritura de fecha treinta de Noviembre del año dos mil cinco, otorgada ante el abogado don Pablo Roberto Poblete Saavedra, Notario Público Suplente del Titular de la Trigésima Tercera Notaría de Santiago, don IVAN TORREALBA ACEVEDO, la que es conocida de las partes y no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario autorizante. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el



presente instrumento. Se otorga copia. Esta hoja corresponde a la escritura de
REGLAMENTO DE CONVIVENCIA, CONSTITUCIÓN Y USO DE SERVICIOS
PARCELACIÓN HACIENDA CASABLANCA. SOCIEDAD AGRICOLA EL ÁLAMO
LIMITADA. Doy fe.-





REPRESENTANTE DE SOCIEDAD AGRICOLA EL ÁLAMO LIMITADA
C.N.I. 6.488.289-9



REPRESENTANTE DE SOCIEDAD AGRICOLA EL ÁLAMO LIMITADA
C.N.I. 9.572.147-8

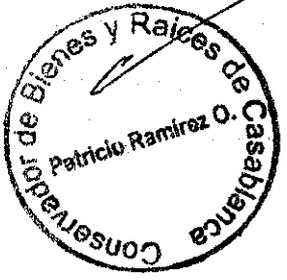


La presente copia es
testimonio fiel de su original
24 SEP 2014
JOSE MUSALEM SAFFIE
NOTARIO PÚBLICO

R

Anotado en el Repertorio con el
N° 392 e inscrito en el Registro
Grownmen Fs 3188 N° 1402

Con esta fecha:
Casablanca 29 de Septiembre de 2014



Anotado en el Repertorio con el
N° 392 e inscrito en el Registro
Grownmen Fs 3191 N° 1404

Con esta fecha:
Casablanca 29 de Septiembre de 2014

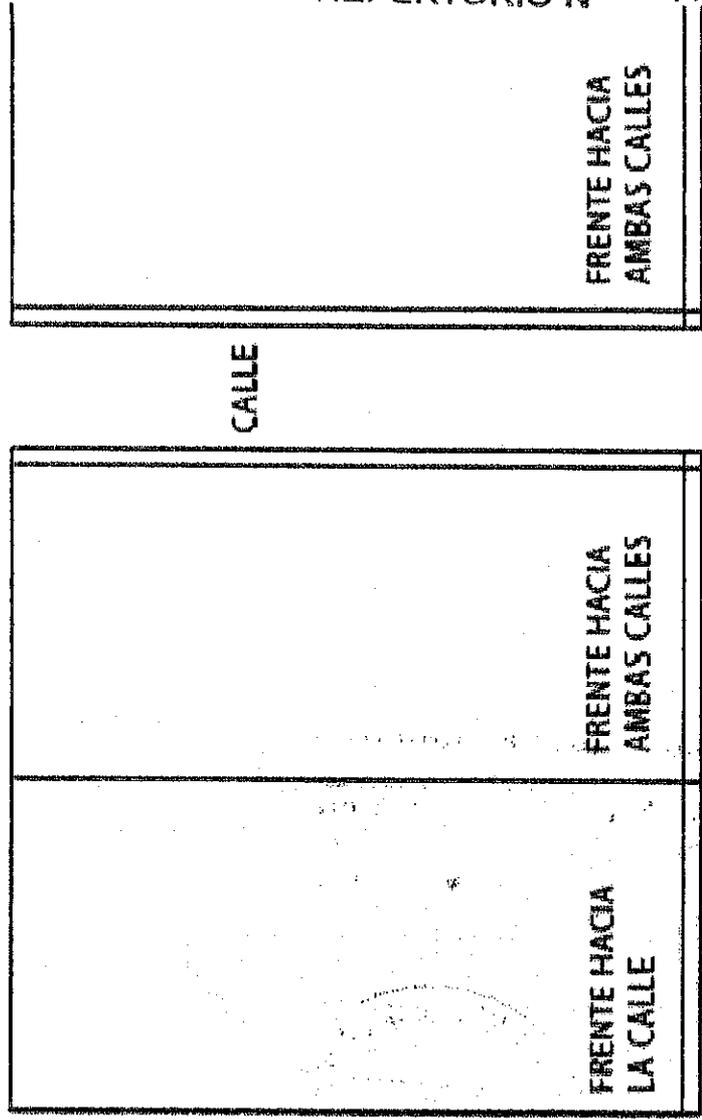


REVERSO INUTILIZADO CONFORME
ART. 404 INC. 3° C.O.F.
48° NOTARIA JOSE MUSALEM SAFFIE
Notario Público
SANTIAGO
E.

COLOCACIÓN DE CERCO HÍPICO

EN LOS FRENTES HACIA LA CALLE DE CADA PARCELA

REPERTORIO N° 11.455



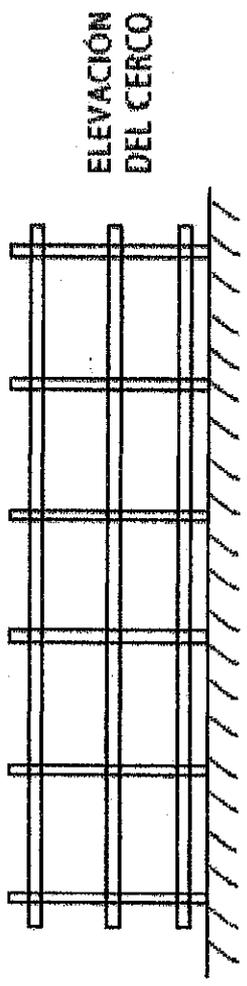
HACIENDA
CASA BLANCA



El corte del cerro no debera exceder en altura al techo de la casa.

SOCIEDAD AGRICOLA DE ALAMO LIMITADA.

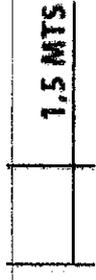
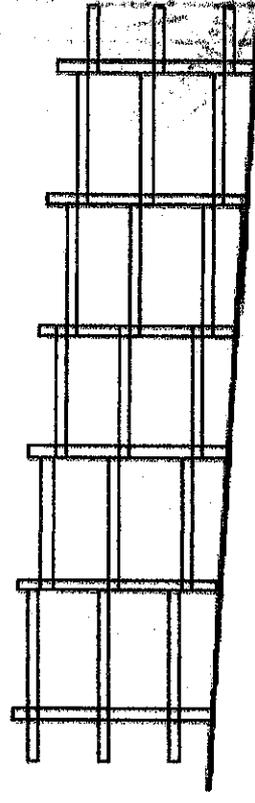
ANEXO 1 (UNO)



ELEVACIÓN DEL CERCO



SOLUCIÓN EN TERRENO PLANO



SOLUCIÓN EN TERRENO EN PENDIENTE

- ESPECIFICACIONES:**
 CERCO DE MADERA ELABORADA
 PILAR DE 3" A 6" DE DIAMETRO CON UNA ALTURA MINIMA 1 METRO
 Y UNA MÁXIMA DE 1,8 METROS A UNA DISTANCIA NO SUPERIOR A 1.5 METROS DE SEPARACIÓN.
 CON TABLAS HORIZONTALES DE MÍNIMO 1" X 4", PUDIENDO TENER MALLA DE ALAMBRE AL INTERIOR DEL TERRENO.
 LA MADERA DEBE QUEDAR NATURAL E IMPREGNADA.