



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

**REGISTRO DE HIPOTECAS
FS.329 N° 215 AÑO 2017**

Puerto Varas, diecisiete de febrero de dos mil diecisiete.- Mediante escritura pública de fecha 02 de febrero de 2017, Repertorio N°389/2017, otorgada en la Notaría de Puerto Varas de Bernardo Espinosa Bancalari, consta que la sociedad BREIT DOS LIMITADA, RUT N°76.018.924-3, representada por Stefan Georg Breit Zimmer, chileno, ingeniero civil industrial, RUT N°8.227.215-1, ambos domiciliados en calle Costanera Viento Sur, Parcela número nueve, Molino Viejo, Comuna de Puerto Varas, es dueña de lo que actualmente corresponde al RESTO del Fundo La Cumbre, ubicado en La Fábrica, Comuna de Puerto Varas, Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, en adelante indistintamente denominado el "Fundo", que según sus títulos tenía una superficie aproximada de doscientas treinta y cuatro coma setecientos veinte hectáreas, y cuyos deslindes generales según su inscripción de dominio son: Al Norte, Beno Niklitschek e hijuela adjudicada a Guillermo Minte, en setecientos metros este último; Al Sur, José Bohle; Al Oriente, hijuela adjudicada a Guillermo Minte en cien metros y la misma hijuela en mil novecientos metros; y, Al Poniente, Alberto Arntz.-

Inscripción
N° 215
REGLAMENTO
GENERAL DEL
LOTEO
BREIT DOS LIMITADA
A
LAS TRANQUERAS
DE PUERTO VARAS
Repertorio N° 476
Bol. N°145.993
\$92.300.-
F.R. 13104
alg





1 El título de dominio a nombre de la sociedad BREIT
2 DOS LIMITADA, se encuentra inscrito a Fs.2606 vta.
3 N°3923, en el Registro de Propiedad del
4 Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas del
5 año 2014.- ANTECEDENTES. El Reglamento que
6 se dicta en la cláusula siguiente del instrumento que
7 se extracta, revoca, reemplaza y sustituye
8 totalmente los precedentes, en relación al RESTO
9 DEL FONDO NO ENAJENADO a la fecha y sin
10 perjuicio de los que posteriormente adhieran y se
11 obliguen por éste, que habían sido otorgados por
12 escritura pública de fecha veintiuno de noviembre de
13 dos mil catorce, en la Notaría de Puerto Varas de
14 don Patricio Bernardo Espinosa Bancalari,
15 Repertorio número tres mil trescientos veintisiete,
16 inscrito a fojas dos mil ciento setenta y seis, número
17 mil cuatrocientos cincuenta y seis, en el Registro de
18 Hipotecas y Gravámenes año dos mil catorce, del
19 Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, y
20 del Reglamento otorgado por escritura pública con
21 fecha cuatro de Noviembre del año dos mil quince,
22 ante don Bernardo Espinosa Bancalari, Notario
23 Público Titular de Puerto Varas, e inscrito a fojas dos
24 mil cuatrocientos cincuenta y seis vuelta, número mil
25 seiscientos noventa y cuatro correspondiente al año
26 dos mil quince en el Registro de Hipotecas y
27 Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de
28 Puerto Varas. REGLAMENTO GENERAL DEL
29 LOTE O LAS TRANQUERAS DE PUERTO VARAS.
30 Conforme a lo expresado en forma precedente se





1 establece el REGLAMENTO GENERAL DEL LOTE
2 LAS TRANQUERAS DE PUERTO VARAS, que tiene
3 el siguiente tenor: "TÍTULO PRIMERO: Ámbito de
4 aplicación, Antecedentes, de Dominio y de
5 Subdivisión.- ARTÍCULO PRIMERO: A) Ámbito de
6 aplicación: El presente Reglamento regirá las
7 relaciones del régimen interno, los derechos y las
8 obligaciones recíprocas de los propietarios y/o
9 residentes del Loteo Las Tranqueras de Puerto
10 Varas, en adelante indistintamente denominado el
11 "Loteo" y será obligatorio para toda persona natural,
12 entidad o persona jurídica que adquiera en ellos a
13 cualquier título alguno de sus lotes, sitios o parcelas
14 y/o derechos sobre los mismos y/o para sus
15 sucesores o continuadores en el dominio, al título
16 que fuere. B) Antecedentes de Dominio: Breit Dos
17 Limitada, es dueña de lo que actualmente
18 corresponde al RESTO del Fundo La Cumbre,
19 ubicado en La Fábrica, Comuna de Puerto Varas,
20 Provincia de Llanquihue, Región de Los Lagos, en
21 adelante indistintamente denominado el "Fundo",
22 que según sus títulos tenía una superficie
23 aproximada de doscientas treinta y cuatro coma
24 setecientas veinte hectáreas, y cuyos deslindes
25 generales según su inscripción de dominio son: Al
26 Norte, Beno Niklitschek e hijuela adjudicada a
27 Guillermo Minte, en setecientos metros este último;
28 Al Sur, José Bohle; Al Oriente, hijuela adjudicada a
29 Guillermo Minte en cien metros y la misma hijuela en
30 mil novecientos metros; y, Al Poniente, Alberto

Handwritten signature





1 Arntz.- Breit Dos Limitada, adquirió el dominio del
2 inmueble singularizado en forma precedente por
3 tradición, sirviendo de título traslativo de dominio la
4 compra a don Víctor Erwin Brandau Raddatz, según
5 consta en escritura pública de compraventa de fecha
6 seis de noviembre del año dos mil catorce, otorgada
7 ante don Ricardo Fontecilla Gallardo, Notario Público
8 Titular de la Segunda Notaría de Puerto Varas con
9 oficio en la comuna de Llanquihue, Repertorio
10 número mil quinientos cuarenta y siete, que se
11 encuentra inscrita a fojas dos mil seiscientas seis
12 vuelta, número tres mil novecientos veintitrés en el
13 Registro de Propiedad año dos mil catorce, del
14 Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.
15 Este inmueble tiene el Rol de Avalúo Fiscal matriz
16 número mil cuatrocientos cuarenta y dos guión tres,
17 de la comuna de Puerto Varas, habiéndose asignado
18 por el Servicio de Impuestos Internos roles de avalúo
19 fiscal en trámite para cada uno de los lotes del
20 Loteo, conforme a la subdivisión realizada según se
21 expresa a continuación. C) Antecedentes de
22 Subdivisión Predial: El Fundo, singularizado en
23 forma precedente, fue subdividido, según consta en
24 el plano que fue aprobado por la Oficina de Puerto
25 Varas del Servicio Agrícola y Ganadero, de la
26 Región de Los Lagos, según certificado número
27 ciento cincuenta y cinco, otorgado con fecha
28 diecinueve de noviembre de dos mil trece, y que se
29 encuentra archivado bajo el número dos mil
30 trescientos sesenta y cuatro, en el Registro de





1 Propiedad año dos mil catorce, del Conservador de
2 Bienes Raíces de Puerto Varas, junto con el plano
3 de subdivisión respectivo, que se encuentra
4 archivado bajo el número dos mil trescientos sesenta
5 y dos, en el mismo Registro y Conservador recién
6 señalados. Según certificado número doscientos
7 sesenta y siete de fecha veintiocho de diciembre de
8 dos mil dieciséis, otorgado por la misma Oficina del
9 Servicio Agrícola y Ganadero antes señalado, se
10 aprobó una nueva subdivisión, que modifica y
11 reemplaza la precedente en el resto no enajenado
12 del Fundo, rigiendo la anterior subdivisión sólo
13 respecto de los lotes ya enajenados por Breit Dos
14 Limitada y que se indican en el nuevo plano como
15 "otros propietarios", pero que son parte y se
16 consideran dentro del mismo Loteo, y en relación a
17 la constitución de servidumbres que gravan o
18 benefician al todo o parte de los lotes del Loteo. Este
19 nuevo plano de Subdivisión fue archivado bajo el
20 número ciento treinta, en el Registro de Propiedad
21 año dos mil diecisiete del Conservador de Bienes
22 Raíces de Puerto Varas, en adelante indistintamente
23 denominado como el "Plano", y el certificado de
24 aprobación de subdivisión predial rural del Servicio
25 Agrícola y Ganadero, oficina Puerto Varas, de la
26 Región de Los Lagos, quedó archivado bajo el
27 número ciento treinta y uno en el mismo Registro y
28 Conservador antes indicados. Estas subdivisiones
29 del predio rústico en comento, fueron autorizadas en
30 virtud de lo prescrito principalmente en el Decreto

Handwritten signature





1 Ley número tres mil quinientos dieciséis, del primero
2 de diciembre de mil novecientos ochenta, dictado
3 por el Ministerio de Agricultura y en consecuencia,
4 se encuentran sujetas a la prohibición de cambiar su
5 destino, según lo dispuesto en los artículos
6 cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley
7 General de Urbanismo y Construcciones. Esta
8 prohibición legal, afecta a todos los lotes resultantes
9 de cada subdivisión. De esta forma, según los
10 antecedentes de dominio y de subdivisión predial
11 señalados, se procede a la dictación de este
12 Reglamento General del Loteo Las Tranqueras de
13 Puerto Varas, que se regirá por las siguientes
14 cláusulas y que establece los derechos y las
15 obligaciones de los propietarios y/o residentes en
16 éste y que afectará todas las transferencias o
17 transmisiones de dominio, al título que fuere, tanto
18 las que se celebren o verifiquen en el futuro como en
19 relación a las pretéritas que voluntariamente
20 adhieran a éste, obligándose a su fiel cumplimiento y
21 respeto.- ARTICULO SEGUNDO: Descripción
22 General del Loteo, Constitución de Servidumbres y
23 Prorrateso para Gastos Comunes. A) Descripción
24 General del Loteo: El Loteo corresponde a una
25 subdivisión del Fundo La Cumbre, con acceso por
26 calle Las Tranqueras, en el sector denominado La
27 Fábrica, en la comuna de Puerto Varas, Provincia de
28 Llanquihue, Región de Los Lagos, en adelante
29 Indistintamente denominado el "Fundo"; el cual,
30 según el plano de subdivisión archivado bajo el





1 número ciento treinta en el Registro de Propiedad
2 año dos mil diecisiete, en el Conservador de Bienes
3 Raíces de Puerto Varas, tiene una superficie, como
4 resto de la superficie primitiva o no enajenada,
5 aproximada, de doscientas trece coma setenta y tres
6 hectáreas y cuyos deslindes generales son: al Norte,
7 con Juan Manuel Castro Page y Otros, en líneas
8 rectas de doscientos veinte coma cuatro metros, de
9 cuarenta y cuatro coma un metros, de sesenta coma
10 cuatro metros, de sesenta coma cinco metros, de
11 sesenta coma cuatro metros, de cincuenta y cuatro
12 coma seis metros, servidumbre pública de por
13 medio, y con Sucesión de Eduardo Juan Errázuriz
14 Errázuriz, en líneas rectas de veinte coma ocho
15 metros, de cincuenta metros, de cincuenta metros,
16 de cincuenta metros, de cuarenta y nueve metros,
17 de cuarenta y nueve metros, de cuarenta y nueve
18 metros, de cuarenta y nueve metros, de cuarenta y
19 ocho metros, de cuarenta y ocho metros, de setenta
20 y dos coma siete metros, de cincuenta y tres coma
21 nueve metros y de ciento diez coma cinco metros; al
22 Sur, con Miguel Amoldo Llegues Paredes y Otros, en
23 líneas de ciento noventa metros y de novecientos
24 cuarenta metros; y, al Oriente, con Sucesión de
25 Eduardo Juan Errázuriz Errázuriz, en líneas rectas
26 de noventa y tres coma cuatro metros, de cincuenta
27 y tres coma cuatro metros, de cincuenta metros y de
28 quinientos setenta y seis coma seis metros, y con
29 Juan Alfredo Llegues Paredes en líneas rectas de
30 mil doscientos cincuenta y cuatro metros y de

J. M. OR



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avanzada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excmo Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456799112
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 ochenta y seis metros; y, al Poniente, con Sociedad
2 Agropecuaria La Flor Limitada en línea recta de dos
3 mil diecinueve coma cuatro metros. El Loteo,
4 conforme a sus planos de subdivisión, está
5 compuesto por un total de trescientos cuarenta y
6 nueve lotes y que indistintamente son también
7 denominados sitios o parcelas, de los cuales lo que
8 se encuentran enajenados a la fecha son
9 identificados como "Otros Propietarios", en el plano
10 de subdivisión archivado bajo en el número ciento
11 treinta, en el Registro de Propiedad año dos mil
12 diecisiete, del Conservador de Bienes Raíces de
13 Puerto Varas. B) Constitución de Servidumbres: En
14 este acto y por la presente escritura pública, Breit
15 Dos Limitada, como propietaria en el dominio de los
16 lotes no enajenados a la fecha del Loteo, grava en
17 forma voluntaria con las servidumbres que se
18 indican los siguientes predios, lotes o bienes raíces:
19 Uno) Breit Dos Limitada constituye servidumbres
20 perpetuas y no exclusivas, que gravan el lote
21 número trescientos cuarenta y ocho, de una
22 superficie aproximada de ciento setenta mil
23 seiscientos quince metros cuadrados, singularizado
24 conforme al plano de subdivisión archivado bajo el
25 número ciento treinta, en el Registro de Propiedad
26 año dos mil diecisiete del Conservador de Bienes
27 Raíces de Puerto Varas, que comprende el acceso y
28 parte de los caminos interiores o calles del Loteo,
29 cuyos deslindes son: al Norte: con otros Propietarios
30 en línea recta de sesenta coma cuatro metros, con





1 lote número cinco en línea recta de sesenta coma
2 cuatro metros, con otros Propietarios en línea recta
3 de sesenta coma cinco metros, con lote número
4 treinta y seis en línea recta de diez metros, con lote
5 número uno en línea curva de doce coma tres
6 metros, en línea recta de noventa y tres coma tres
7 metros y en línea curva de diecinueve coma dos
8 metros, con otros Propietarios en línea curva de
9 catorce coma siete metros, en línea recta de
10 cuarenta y uno coma un metros, en línea recta de
11 veinticinco coma cuatro metros, en línea recta de
12 sesenta y tres coma seis metros, en línea recta
13 cincuenta y uno coma tres metros, en línea recta de
14 cincuenta y tres metros, en línea recta de cincuenta
15 metros, en línea recta de cincuenta metros, con lote
16 número veinte en línea recta de cuarenta y nueve
17 metros, con Otros Propietarios en líneas rectas de
18 cuarenta y nueve metros, de cuarenta y nueve
19 metros, de cuarenta y nueve metros, de cuarenta y
20 ocho metros y de cuarenta y ocho metros, con lote
21 número treinta y dos en línea recta de setenta y dos
22 coma siete metros, con Otro Propietario en línea
23 recta de treinta y tres metros y en línea curva de
24 dieciséis coma cuatro metros, con lote número
25 treinta y siete en línea recta de cien metros, con
26 Otros Propietarios en línea curva de trece coma tres
27 metros y en línea recta de noventa y ocho coma tres
28 metros, con lote número cuarenta y tres en línea
29 recta de cincuenta y dos coma seis metros, con
30 Otros Propietarios en línea recta de sesenta y tres

J. M. O. C.



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avanzada Ley Nº 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert Nº 123456799112
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 metros, con lote número cuarenta y siete en línea
2 recta de cincuenta metros, con Otros Propietarios en
3 línea recta de cincuenta coma seis metros, con lote
4 número cuarenta y nueve en línea recta de
5 cincuenta y ocho coma un metros y en línea recta de
6 quince metros, con lote número cincuenta y uno en
7 línea recta de cincuenta metros, con Otros
8 Propietarios en líneas rectas de cincuenta metros,
9 de cincuenta metros y de cincuenta metros, con lote
10 número cincuenta y nueve en línea recta de cruenta
11 metros, con Otros Propietarios en línea recta de
12 cincuenta metros, con lote número sesenta y tres en
13 línea recta de cincuenta metros, con lote numero
14 sesenta y cinco en línea recta de cincuenta metros,
15 con lote número sesenta y siete en línea recta de
16 cincuenta metros, con lote número sesenta y nueve
17 en línea recta de cincuenta metros, con lote número
18 setenta y uno en línea recta de cincuenta metros,
19 con lote número setenta y tres en línea recta de
20 cincuenta metros; al Sur, con lote número uno en
21 línea recta de cuarenta y cinco coma cuatro metros y
22 en línea curva de quince coma siete metros, con
23 Otros Propietarios en línea curva de quince coma
24 siete metros y en líneas rectas de sesenta y cuatro
25 coma siete metros y de cuarenta y uno coma dos
26 metros, con lote número dos en línea curva de
27 quince coma un metros y en línea recta de ochenta y
28 seis metros, con Otros Propietarios en líneas rectas
29 de setenta y cinco coma un metros, de cuatro coma
30 dos metros, de cincuenta y nueve coma seis metros,





1 de sesenta y ocho coma seis metros, de doce coma
2 seis metros, de treinta y siete coma siete metros, de
3 cincuenta metros, de cincuenta metros, de cincuenta
4 metros, de cincuenta metros, de cincuenta metros,
5 de cincuenta metros, de cincuenta metros, de
6 cincuenta metros y de cincuenta metros, con lote
7 número treinta y cinco en línea recta de cincuenta
8 metros, con lote número treinta y ocho en línea recta
9 de cincuenta metros, con lote número treinta y nueve
10 en línea curva de veinte coma ocho metros y en
11 línea recta de cincuenta y cuatro coma dos metros,
12 con lote número cuarenta y dos en línea recta de
13 sesenta y dos coma nueve metros, con Otro
14 Propietario en línea recta de cincuenta y tres coma
15 siete metros, con lote número cuarenta y seis en
16 línea recta de cincuenta y tres coma siete metros,
17 con lote número cuarenta y ocho en línea recta de
18 cincuenta y tres coma siete metros, con Otros
19 Propietarios en líneas rectas de cincuenta y dos
20 coma cinco metros, de tres coma tres metros, de
21 cuarenta y seis coma nueve metros y de cincuenta
22 metros, con lote número cincuenta y seis en línea
23 recta de cincuenta metros, con lote número
24 cincuenta y ocho en línea recta de cincuenta metros,
25 con lote número sesenta en línea recta de cincuenta
26 metros, con lote número sesenta y dos en línea recta
27 de cincuenta metros, con Otro Propietario en línea
28 recta de cincuenta metros, con lote número sesenta
29 y seis en línea recta de cincuenta metros, con lote
30 número sesenta y ocho en línea recta de cincuenta

Unica





1 metros, con lote número setenta en línea recta de
2 cincuenta metros, con lote número setenta y dos en
3 línea recta de cincuenta metros y con lote número
4 setenta y cuatro en línea recta de cincuenta metros y
5 con lote número trescientos cuarenta y nueve en
6 línea recta de ochenta coma tres metros; al Oriente,
7 con Otros Propietarios en líneas rectas de diez
8 metros y de cuarenta y cinco coma un metros, con
9 lote número treinta y siete en línea recta de
10 cincuenta metros, con Sucesión de Eduardo Juan
11 Errázuriz Errázuriz en línea recta de quinientos
12 setenta y seis coma seis metros y con Juan Alfredo
13 Llegues Paredes en línea recta de mil doscientos
14 cincuenta y cuatro metros, con Otros Propietarios en
15 línea recta de catorce metros y con lote número
16 cuarenta y nueve en línea recta de ochenta y cuatro
17 coma seis; y, al Poniente, con Otros Propietarios en
18 línea recta de diez metros, con lote número uno en
19 línea recta de cuarenta y dos coma ocho metros, con
20 Otro Propietario en línea recta de cincuenta y tres
21 coma nueve metros, con lote número trescientos
22 cuarenta y nueve en línea recta de veintiséis coma
23 dos metros, con lote número treinta y ocho en línea
24 recta de cien metros, con lote número setenta y tres
25 en línea recta de cien metros, con lote número
26 trescientos cuarenta y nueve en línea recta de treinta
27 y cuatro coma dos metros, con lote número cuarenta
28 y siete en línea recta de ciento siete coma un
29 metros, con lote número setenta y cuatro en línea
30 recta de cien metros, con lote número ciento doce en





1 línea recta de cien coma cuatro metros, con lote
2 número ciento trece en línea recta de cien coma
3 cuatro metros, con lote número ciento cuarenta y
4 ocho en línea recta de cien coma cuatro metros, con
5 lote número ciento cuarenta y nueve en línea recta
6 de cien coma un metros, con lote número ciento
7 ochenta y cuatro en línea recta de cien coma un
8 metros, con lote número ciento ochenta y cinco en
9 línea recta de cien coma un metros, con lote número
10 doscientos veinte en línea recta de cien coma un
11 metros, con lote número doscientos veintiuno en
12 línea recta de cien coma un metros, con lote número
13 doscientos cincuenta y seis en línea recta de cien
14 coma un metros, con lote número doscientos
15 cincuenta y siete en línea recta de cien coma un
16 metros, con lote número doscientos noventa y dos
17 en línea recta de cien coma un metros, con lote
18 número doscientos noventa y tres en línea recta de
19 cien coma un metros, con lote número trescientos
20 veintiocho en línea recta de cien coma un metros,
21 con lote número trescientos veintinueve en línea
22 recta de cien coma un metros y con lote número
23 trescientos cuarenta y siete en línea recta de cien
24 coma un metros. Se deja expresa constancia que el
25 lote número trescientos cuarenta y ocho incluye
26 dentro de la descripción de deslindes realizada el
27 acceso al Loteo y los caminos o calles interiores del
28 mismo, que no sean parte de la superficie de algún
29 otro lote; y, el polígono ubicado entre los lotes
30 números cuarenta y siete y cuarenta y nueve,

Jorge





1 conforme al plano de subdivisión archivado bajo el
2 número ciento treinta, en el Registro de Propiedad
3 año dos mil diecisiete, del Conservador de Bienes
4 Raíces de Puerto Varas. Las servidumbres que
5 gravan el lote número trescientos cuarenta y ocho
6 como predio sirviente en beneficio de todos los
7 demás lotes del Loteo que se obliguen a cumplir
8 este Reglamento, como predios dominantes, sea
9 que han sido transferidos con anterioridad a su
10 dictación y voluntariamente adhieran y se obliguen a
11 cumplir este Reglamento o que sean enajenados
12 con posterioridad a la presente escritura pública, son
13 las siguientes: i) Una servidumbre perpetua,
14 irrevocable y especial de tránsito, que se ejercerá
15 sobre el acceso y todos los caminos o calles del
16 Loteo, que no correspondan a la superficie de algún
17 otro lote, conforme al plano de subdivisión archivado
18 bajo el número ciento treinta en el Registro de
19 Propiedad año dos mil diecisiete, del Conservador
20 de Bienes Raíces de Puerto Varas; ii) Una
21 servidumbre perpetua, irrevocable, no exclusiva y
22 especial de destino como área verde y
23 esparcimiento general, que se ejercerá en la parte
24 del lote número trescientos cuarenta y ocho que no
25 corresponda al acceso o caminos o calles interiores
26 del Loteo, conforme al plano de subdivisión
27 archivado bajo el número ciento treinta en el
28 Registro de Propiedad año dos mil diecisiete, del
29 Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas; y,
30 iii) Una servidumbre perpetua, irrevocable y especial





1 de servicios, de suministros, de infraestructura, de
2 equipamiento, de alcantarillado, de acueducto, de
3 banda ancha, de internet y/o de WIFI, de
4 electricidad, de postación y/o de cableado o de
5 canalización subterránea y/o aérea, de ocupación
6 para construcciones, edificaciones, plantaciones y/o
7 siembras incluyendo toda especie de obras civiles,
8 equipamiento, máquinas, maquinarias, cierros o
9 cercos o tranqueras, plantas, árboles, flores,
10 arbustos y/o para la realización de uno o más pozos
11 para captación de agua, junto con las instalaciones,
12 maquinarias y equipos necesarios para el pleno
13 funcionamiento y aplicación de las servidumbres
14 antes señaladas y sin perjuicio de otras que se
15 puedan incorporar a futuro; y, Dos) Breit Dos
16 Limitada constituye servidumbres perpetuas y no
17 exclusivas, que gravan el lote número trescientos
18 cuarenta y nueve, de una superficie aproximada de
19 cuatrocientos veinticinco mil setecientos cincuenta y
20 un metros cuadrados, singularizado en el plano de
21 subdivisión archivado bajo el número ciento treinta,
22 en el Registro de Propiedad año dos mil diecisiete
23 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas,
24 conforme al cual tiene los siguientes deslindes: al
25 Norte: con Juan Manuel Castro Page y Otros en
26 línea recta de doscientos veinte coma cuatro metros,
27 con lote número trescientos treinta en línea recta de
28 cincuenta metros, con lote número trescientos treinta
29 y uno en línea recta de cincuenta metros, con lote
30 número trescientos treinta y dos en línea recta de

Handwritten signature





1 cincuenta metros, con lote número trescientos treinta
2 y tres en línea recta de cincuenta metros, con lote
3 número trescientos treinta y cuatro en línea recta de
4 cincuenta metros, con lote número trescientos treinta
5 y cinco en línea recta de cincuenta metros, con lote
6 número trescientos treinta y seis en línea recta de
7 cincuenta metros, con lote número trescientos treinta
8 y siete en línea recta de cincuenta metros, con lote
9 número trescientos treinta y ocho en línea recta de
10 cincuenta metros, con lote número trescientos treinta
11 y nueve en línea recta de cincuenta metros, con lote
12 número trescientos cuarenta en línea recta de
13 cincuenta metros, con lote número trescientos
14 cuarenta y uno en línea recta de cincuenta metros,
15 con lote número trescientos cuarenta y dos en línea
16 recta de cincuenta metros, con lote número
17 trescientos cuarenta y tres en línea recta de
18 cincuenta metros, con lote número trescientos
19 cuarenta y cuatro en línea recta de cincuenta
20 metros, con lote número trescientos cuarenta y cinco
21 en línea recta de cincuenta metros, con lote número
22 trescientos cuarenta y seis en línea recta de
23 cincuenta metros, con lote número trescientos
24 cuarenta y siete en línea recta de cincuenta metros y
25 con lote número trescientos cuarenta y ocho en línea
26 recta de ochenta coma tres metros; al Sur: con Otros
27 Propietarios en líneas rectas de doce coma un
28 metros y de nueve coma nueve metros y con Miguel
29 Amoldo Llegues Paredes y Otros en líneas rectas de
30 ciento noventa metros y de novecientos cuarenta





1 metros; al Oriente: con Otros Propietarios en línea
2 curva de ochenta y cuatro coma dos metros, con
3 Jote número uno en línea recta de veinte coma siete
4 metros, con lote número trescientos cuarenta y ocho
5 en línea recta de veintiséis coma dos metros, con
6 lote número dos en línea recta de cuarenta y tres
7 coma siete metros, con Otros Propietarios en líneas
8 rectas de cuarenta y ocho coma seis metros y de
9 cuarenta y uno coma tres metros, con lote número
10 trescientos cuarenta y ocho en línea recta de treinta
11 y cuatro coma dos metros, con Sote número treinta y
12 nueve en líneas rectas de veintiocho coma siete
13 metros y cuarenta y nueve coma siete metros, con
14 lote número setenta y cinco en línea recta de
15 sesenta coma siete metros, con lote número ochenta
16 en línea recta de ochenta y dos coma cinco metros,
17 con lote número setenta y seis en línea recta de
18 noventa y siete coma dos metros, con lote número
19 setenta y siete en línea recta de cien coma un
20 metros, con lote número ciento catorce en línea
21 recta de cien coma cuatro metros, con lote número
22 ciento quince en línea recta de cien coma un metros,
23 con lote número ciento cincuenta en línea recta de
24 cien coma un metros, con lote número ciento
25 cincuenta y uno en línea recta de cien coma un
26 metros, con lote número ciento ochenta y seis en
27 línea recta de cien coma un metros, con lote número
28 ciento ochenta y siete en línea recta de cien coma
29 un metros, con lote número doscientos veintidós en
30 línea recta de cien coma un metros, con lote número

J. Vergara





1 doscientos veintitrés en línea recta de cien coma un
2 metros, con lote número doscientos cincuenta y
3 ocho en línea recta de cien coma un metros, con lote
4 número doscientos cincuenta y nueve en línea recta
5 de cien coma un metros, con lote número doscientos
6 noventa y cuatro en línea recta de cien coma un
7 metros, con lote número doscientos noventa y cinco
8 en línea recta de cien coma un metros, con lote
9 número trescientos treinta en línea recta de cien
10 coma un metros y con Juan Alfredo Llegues Paredes
11 en línea recta de ochenta y seis metros; y, al
12 Poniente: con Sociedad Agropecuaria La Flor
13 Limitada en línea recta de dos mil diecinueve coma
14 cuatro metros. Las servidumbres que gravan el lote
15 número trescientos cuarenta y nueve como predio
16 sirviente en beneficio de todos los demás lotes del
17 Loteo que se obliguen a cumplir este Reglamento,
18 como predios dominantes, sea que han sido
19 transferidos con anterioridad a su dictación y
20 voluntariamente adhieran y se obliguen a cumplir
21 este Reglamento o que sean enajenados con
22 posterioridad a la presente escritura pública, son las
23 siguientes: i) Una servidumbre perpetua, irrevocable
24 y especial de tránsito, que se ejercerá sobre el
25 acceso y todos los caminos o calles del Loteo, que
26 no correspondan a la superficie de algún otro lote,
27 conforme al plano de subdivisión archivado bajo el
28 número ciento treinta en el Registro de Propiedad
29 año dos mil diecisiete, del Conservador de Bienes
30 Raíces de Puerto Varas; y, ii) Una servidumbre





1 perpetua, irrevocable y especial de servicios, de
2 suministros, de infraestructura, de equipamiento, de
3 alcantarillado, de acueducto, de banda ancha y/o de
4 internet y/o WIFI, de electricidad, de postación, de
5 cableado y/o canalización subterránea y/o aérea,
6 que se ejercerán sólo sobre la franja delimitada con
7 líneas discontinuas en un ancho de veinte metros
8 por parte del deslinde Oriente y de nueve metros en
9 parte del deslinde Norte, conforme al plano de
10 subdivisión archivado bajo el número ciento treinta
11 en el Registro de Propiedad año dos mil diecisiete,
12 del Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.
13 A su vez, se establece y deja expresa constancia
14 que, todos y cada uno de los sitios o lotes del Loteo
15 singularizados conforme al plano de subdivisión
16 archivado bajo el número ciento treinta en el
17 Registro de Propiedad año dos mil diecisiete del
18 Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas,
19 salvo los lotes números trescientos cuarenta y ocho
20 y trescientos cuarenta y nueve, sin perjuicio de otros
21 lotes singularizados conforme al plano de
22 subdivisión archivado bajo el número dos mil
23 trescientos sesenta y dos en el Registro de
24 Propiedad año dos mil catorce, del Conservador de
25 Bienes Raíces de Puerto Varas, y que con
26 posterioridad voluntariamente adhieran y se obliguen
27 al cumplimiento de este Reglamento, y según se
28 estipulará en la respectiva escritura pública,
29 quedarán gravados al momento de su enajenación o
30 transferencia o de adhesión voluntaria, según

)
Vergara





1 corresponda, con las siguientes servidumbres
2 perpetuas: Uno) De acueducto, que emanen de la
3 ejecución de obras para el abastecimiento de agua,
4 de alcantarillado, de aguas servidas, de aguas
5 lluvias, de ocupación y de paso para la construcción
6 de veredas, zarpa y solera, caminos interiores,
7 instalación de la red de distribución de energía
8 eléctrica, internet, suministros, servicios y/o
9 equipamiento en forma subterránea y/o aérea, en
10 favor de todos y cada uno de los demás lotes del
11 Loteo; Dos) De escurrimiento de los cursos naturales
12 de agua superficial o canalizados, debiendo el predio
13 sirviente aceptar el escurrimiento naturalmente de
14 las aguas a su lote y abstenerse de construir obras
15 que impidan el libre flujo de esas aguas, con la
16 prohibición de verter aguas servidas en cualquier
17 curso de aguas; y, Tres) De tránsito; para la libre
18 circulación de los residentes y/o propietarios. Estas
19 servidumbres antes señaladas se ejercerán dentro
20 de cada lote en una franja de terreno de cuatro
21 metros de ancho para los lotes singularizados con
22 los números uno al setenta y cuatro y de nueve
23 metros de ancho para los lotes singularizados desde
24 el número setenta y seis al número trescientos
25 cuarenta y siete, excluyendo a los lotes ochenta y
26 ochenta y uno (que no serán gravados con la
27 servidumbre en comento y que tendrán su acceso
28 por la parte delimitada con líneas discontinuas en el
29 plano de subdivisión desde los lotes números
30 setenta y ocho y ochenta y dos, respectivamente,





1 siendo gravado con esta servidumbre de tránsito el
2 primero de los recién indicados en beneficio del lote
3 numero ochenta y el segundo en beneficio del lote
4 ochenta y uno), por toda la extensión de cada lote,
5 en el flanco o deslinde por el cual se accede a éste
6 desde el camino interior o calle del Loteo, conforme
7 se singularizan en el plano subdivisión archivado
8 bajo el número ciento treinta en el Registro de
9 Propiedad año dos mil diecisiete, del Conservador
10 de Bienes Raíces de Puerto Varas, y en el plano de
11 subdivisión archivado bajo el número dos mil
12 trescientos sesenta y dos, en el Registro de
13 Propiedad año dos mil catorce, en el Conservador
14 antes señalado, según corresponda. A su vez, se
15 deja expresa constancia que, el lote número
16 trescientos cuarenta y nueve, quedará reservado
17 para Breit Dos Limitada, quien libremente
18 determinará su uso y/o destino en forma posterior,
19 sin limitación o restricción alguna, pudiéndose
20 incluso ex post subdividir y adherir voluntariamente
21 dichos nuevos lotes al presente Reglamento. C)
22 Prorrateo para gastos comunes y derechos sobre
23 bienes de uso común. Para la determinación del
24 derecho y de las obligaciones que corresponderá a
25 cada lote será considerando un prorrateo de todos
26 los gastos generales del Loteo, que se dividirán a
27 razón de trescientas cuarenta y siete avas partes,
28 entre todos los titulares en el dominio de cada uno
29 de los lotes números uno a trescientos cuarenta y
30 siete, cuyo titular sea distinto a la entidad

Juan





1 actualmente denominada Breit Dos Limitada o su
2 sucesor o continuador en el dominio, incluyéndose
3 expresamente en dicho prorratio todos los gastos y
4 expensas comunes para la mantención, reparación y
5 mejoras en el lote número trescientos cuarenta y
6 ocho y se excluirán los propios del lote número
7 trescientos cuarenta y nueve, cuya mantención,
8 reparación y mejoras corresponderá a Breit Dos
9 Limitada y/o a los sucesores o continuadores en el
10 dominio de dicho bien raíz, según corresponda. Esta
11 misma proporción se tomará para gastos comunes
12 ordinarios y extraordinarios. El prorratio antes
13 señalado no se verá afectado por hechos, actos o
14 contratos posteriores tales como fusiones y/o
15 subdivisiones en relación a los lotes números uno a
16 trescientos cuarenta y siete del Loteo, pudiéndose
17 alternar dicha tabla sólo en caso de una eventual y
18 futura subdivisión del lote número trescientos
19 cuarenta y nueve, debiéndose sumar a los
20 trescientos cuarenta y siete lotes en comento los
21 resultantes de dicha subdivisión, salvo regla en
22 contrario establecida por la entidad actualmente
23 denominada Breit Dos Limitada y/o su sucesor o
24 continuador en el dominio sobre dicho lote. TITULO
25 SEGUNDO: Normas Aplicables, Obligatoriedad y
26 Alcance.- ARTICULO TERCERO; En el silencio de
27 este Reglamento, regirán las normas de la Ley sobre
28 Copropiedad Inmobiliaria y de su Reglamento, en
29 cuanto no fueren contrarias a la naturaleza del
30 Fundo, del Loteo, de la subdivisión predial rústica y/o





1 lo regulado en forma expresa por la presente
2 escritura pública.- ARTICULO CUARTO; Las normas
3 de este Reglamento serán obligatorias para los
4 propietarios, para quienes le sucedan en el dominio
5 y para los residentes u ocupantes de los lotes, a
6 cualquier título que fuere que detentan su dominio,
7 tenencia o posesión.- ARTICULO QUINTO; Cada
8 propietario podrá hacer, dentro del lote o de los lotes
9 que le pertenezcan, las modificaciones y agregados
10 interiores que estime conveniente, siempre que
11 dichas modificaciones cumplan fielmente con lo
12 regulado por el presente Reglamento y no afecten,
13 en manera alguna, la seguridad, la salubridad y/o la
14 estética del Loteo y/o sus propietarios o residentes y
15 que cuente con los permisos o autorizaciones
16 legales que correspondan. Los propietarios o
17 residentes de los lotes del Loteo podrán hacer uso
18 de la parcela o lote número trescientos cuarenta y
19 ocho, destinado para el beneficio de todos los lotes
20 del Loteo, sin perjuicio del legítimo derecho de los
21 otros propietarios o residentes, y en todo caso de
22 conformidad a lo establecido en el presente
23 Reglamento. Todo propietario queda obligado a
24 comunicar al Administrador cualquier transferencia
25 de dominio que realizare, indicando el nombre
26 completo y domicilio del nuevo adquirente, bajo
27 apercibimiento de que, si así no lo hiciere será
28 solidariamente responsable del pago de los gastos
29 comunes que correspondan al sitio o lote que
30 hubiere transferido; esta comunicación o aviso debe

Benjamín Vergara Hernández





1 darse dentro de los treinta días siguientes a la fecha
2 de otorgamiento de la respectiva escritura pública de
3 compraventa o de extensión del instrumento que
4 sirve de título para la transferencia de dominio. Al
5 dar esta comunicación, el propietario anterior deberá
6 exigir, como comprobante del cumplimiento de su
7 obligación, un recibo del Administrador. Para los
8 efectos de que el Administrador tenga conocimiento
9 de las transferencias de dominio que se realizaren
10 en el Loteo, tendrá la facultad de no permitir la
11 ocupación del inmueble por una nueva persona,
12 mientras no se le acredite documentalmente por el
13 interesado que cuenta para dicha ocupación con la
14 autorización del actual dueño, que aparezca como
15 tal en el Registro de Propietarios que llevará el
16 Administrador.- ARTÍCULO SEXTO; Los propietarios
17 no podrán arrendar, gravar, celebrar comodato,
18 censo, censo vitalicio, renta vitalicia, anticresis,
19 fideicomiso, derecho de uso y/o habitación y/o ceder
20 el uso y/o goce o usufructo, a cualquier título, de su
21 respectiva unidad, en forma que contravenga las
22 obligaciones y prohibiciones establecidas en el
23 presente Reglamento, obligándose a su pleno
24 respeto y cumplimiento. A igual régimen deberán
25 someterse los arrendatarios, comodatarios,
26 subarrendatarios y/o ocupantes o residentes, al título
27 que fuere, siendo siempre responsable el titular en el
28 dominio del lote respectivo de los eventuales daños
29 o infracciones cometidas por sus invitados,
30 dependientes y/o grupo familiar o sus mascotas.





1 Tampoco podrá darlo en arrendamiento, uso y goce
2 a personas de notoria mala conducta. Por la sola
3 circunstancia de adquirir el dominio y sin necesidad
4 de hecho o declaración alguna, los propietarios
5 contraen la obligación de establecer en forma
6 expresa, en todo contrato de arrendamiento o cesión
7 del uso o goce temporal que celebren respecto de su
8 lote, deberá ser contemplada en forma expresa la
9 obligación del arrendatario o cesionario de aceptar y
10 sujetarse a las disposiciones del presente
11 Reglamento, que regirá para ellos con el mismo
12 valor obligatorio que para el propietario. La infracción
13 de los arrendatarios a cualquiera de las
14 disposiciones del presente Reglamento será causal
15 suficiente de terminación del arrendamiento, sin
16 perjuicio de las demás acciones legales. El
17 Administrador del Loteo podrá demandar la
18 terminación del arriendo en nombre y representación
19 del dueño del lote respectivo, para cuyo efecto el
20 propietario, al aceptar este Reglamento, le confiere
21 poder especial, gratuito, indefinido e irrevocable.-

Manuel

22 ARTÍCULO SÉPTIMO: El Administrador del Loteo
23 está facultado para que, considerando caso a caso,
24 suspenda o solicite a quien corresponda la
25 suspensión o restricción del suministro eléctrico y/o
26 del agua a aquellas parcelas o lotes cuyo propietario
27 o residente se encuentre morosos en el pago de tres
28 o más cuotas, continuas o discontinuas, de los
29 gastos comunes. La administración deberá hacer las
30 advertencias pertinentes en forma directa a aquellos





1 morosos mediante carta certificada a los deudores
2 de tres meses continuos o discontinuos, indicando
3 en esta última el plazo fatal para solución del total de
4 la deuda y la fecha y hora a partir de la cual se
5 aplicará la medida. Para el caso de propietarios o
6 residentes morosos y/o atrasados en el pago de
7 cuentas de gastos comunes, la Administración
8 cobrará un interés conforme a la tasa máxima de
9 interés convencional vigente en esa oportunidad y
10 sin perjuicio de las posibles multas aplicables.
11 Dichos intereses quedarán reflejados en el "Aviso de
12 Cobro de Gastos Comunes" correspondiente, para
13 su cancelación. Propietarios o residentes, deben
14 ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el
15 legítimo ejercicio de los derechos de los demás. No
16 podrán hacerse servir para otros destino que el
17 habitacional, salvo el lote número trescientos
18 cuarenta y ocho que tendrá el destino de área verde
19 y esparcimiento general para el Loteo, entre otros,
20 según lo estipulado en forma precedente. En el
21 Loteo, queda prohibido: Uno) Ejecutar actos que
22 perturben la tranquilidad de los propietarios o
23 residentes y/o que comprometan, amenacen o
24 afecten, la salubridad, seguridad y habitabilidad del
25 Loteo, provocar ruidos molestos en las horas que
26 ordinariamente se destinan al descanso, o ejecutar
27 actos como el empleo de taladro, martillo u otras
28 máquinas o herramientas, almacenar materias que
29 puedan dañar a personas o bienes y/o a los lotes o
30 bienes de uso común. La Administración regulará





1 todas aquellas materias que digan relación con una
2 adecuada protección de la tranquilidad en el Loteo;
3 en ejercicio de esta facultad, podrá prohibir, restringir
4 o regular las acciones o actividades que signifiquen
5 una perturbación de esa tranquilidad. Dos) Destinar
6 los lotes para toda especie de actividad comercial o
7 industrial, tales como talleres, restaurante, masajes,
8 gimnasios, centros de belleza, clínicas, casa de
9 hospedajes, centros de diversión, clubes o centros
10 de baile, sanatorios, peluquerías; y, además, queda
11 prohibido en general cualquier otra actividad
12 contraria a la calidad, armonía y línea arquitectónica
13 del Loteo, debiéndose siempre respetar además la
14 normativa legal, municipal, sanitaria, tributaria y
15 demás que fuere pertinente. Tres) Destinar los sitios
16 o lotes a cualquier uso distinto a un ordenado uso
17 agrícola, siendo compatible con éste la construcción
18 de la casa del propietario y la del inquilino, cuidador
19 o trabajador que ayude en la explotación agrícola del
20 predio. Queda en consecuencia pactado a
21 perpetuidad, la prohibición absoluta de construir más
22 de dos viviendas por sitio o lote, una principal y otra
23 de servicio, y de establecer en ellos, especies de
24 animales que originen malos olores, insalubres o
25 atraigan moscas, o perturben la tranquilidad o paz
26 de los sitios vecinos o de destinar su actividad a la
27 ganadería, industria, comercio, camping o cualquier
28 actividad lucrativa semejante. Subdividir de cualquier
29 forma directa o indirecta el lote o unidad respectiva.
30 Cuatro) Queda prohibida la caza en todas sus

J.M.O.R.





1 formas, y la tala o corte de árboles nativos que
2 constituyen elementos de protección del suelo, aun
3 cuando se encuentren ubicados dentro del sitio o
4 lote adquirido, salvo que se requiera para habilitar el
5 espacio necesario para emplazar una vivienda o
6 exista consentimiento expreso del Administrador; en
7 estas pautas deberán considerarse el conjunto de
8 factores que inciden favorablemente para otorgar
9 dicha autorización, incluyendo las especies de que
10 se trate, la altura alcanzada por los árboles, las
11 medidas de mitigación que se implementen y los
12 acuerdos que puedan lograr dos o más propietarios.
13 Cinco) Quemar toda clase de escombros o basura, o
14 evacuarlos de manera distinta a la que determine el
15 Administrador. El Administrador velará por obtener
16 los servicios y asesoría necesarios para su debido
17 manejo, tratamiento y evacuación. Se prohíbe toda
18 limpieza o roce a fuego de árboles, pastos, siembras,
19 "rastros" o arbustos y en general de toda clase de
20 fogata dentro de las parcelas. Seis) La mantención o
21 crianza de ganado mayor o menor, aves de corral,
22 etcétera, con fines comerciales. La mantención de
23 animales o aves con fines exclusivamente
24 domésticos y de recreación es de exclusiva
25 responsabilidad y elección de cada propietario,
26 teniendo presente que su mantención no debe
27 afectar los bienes comunes y la convivencia de los
28 demás habitantes y usuarios del loteo. En especial,
29 cada propietario o usuario deberá mantener los
30 animales y mascotas que admite este Reglamento al





1 interior de sus respectivas parcelas, adoptando
2 todas las medidas necesarias para impedir que
3 éstos accedan al camino de servidumbre o a las
4 parcelas vecinas. Es obligación de todo residente y/o
5 propietario la tenencia responsable de mascotas,
6 conforme a la normativa vigente. En caso de
7 infracción el Administrador, frente a todo hecho que
8 pueda significar daño o riesgo para los propietarios o
9 terceros usuarios, así como para el caso de
10 reiteración de las infracciones, para aplicar las
11 multas que establece el presente Reglamento, sin
12 perjuicio de ordenar compulsivamente al infractor el
13 retiro del animal o mascota, bajo apercibimiento de
14 procederse con la fuerza pública y previa orden
15 judicial, en caso de desobediencia. Siete) Que las
16 Parcelas o Lotes que colinden con un camino
17 exterior al Loteo, tengan un acceso directo desde
18 algún camino externo, y, por lo mismo, todo lote o
19 parcela deberá tener su acceso directo desde la
20 calle que se encuentra dentro del loteo. Ocho) La
21 conducción de todo tipo de vehículo, motorizado o
22 de tracción animal dentro de los límites del loteo a
23 más de veinticinco kilómetros por hora, esta deberá
24 realizarse en forma prudente, y solo por los lugares
25 destinados al efecto. Se prohíbe el estacionamiento
26 de vehículos en cualquier lugar que no sea de
27 aquellos destinados al efecto. Nueve) Tener o
28 mantener aunque sea en forma transitoria, materias
29 o cosas húmedas, infectas, peligrosas, basura,
30 malolientes, inflamables o explosivos y de cualquier

Handwritten signature





1 naturaleza o condición que puedan dañar o molestar
2 a los demás; igualmente se prohíbe el transporte y
3 almacenaje de materiales peligrosos. Diez) Ingresar
4 o circular animales sin correa y/o la seguridad
5 pertinente en bienes o espacios comunes. Los amos
6 deben evitar que las mascotas hagan sus
7 necesidades biológicas en las calles o caminos o
8 veredas interiores del Loteo y/o en el Lote número
9 trescientos cuarenta y ocho y de hacerlo deberán
10 limpiar de inmediato lo que corresponda en forma
11 adecuada. Once) Colocar paneles solares,
12 estanques superficiales o suspendidos de agua,
13 antenas parabólicas, antenas para radios, televisión
14 y comunicaciones u otros en la fachada de su casa o
15 dentro del lote, sin previa autorización del
16 Administrador. Doce) Alterar los cercos perimetrales,
17 accesos, veredas, tranqueras, sin perjuicio de las
18 autorizaciones y/o las futuras modificaciones que se
19 aprueben por el Administrador Colocar lonas,
20 materiales plásticos u otros elementos en
21 tranqueras, cierros y/o muros exteriores que no
22 hayan sido considerados en el diseño original del
23 Loteo y/o por el Comité de Arquitectura. Las
24 tranqueras y/o cierros deberán respetar los accesos
25 vehiculares, cercos y antejardines, conforme al
26 Anexo de este Reglamento. Trece) Instalar en
27 vidrios y/o fachada y/o dentro del lote carteles,
28 calcomanías, fotografías, gigantografías, maniqués
29 y/o cualquier otro medio digital o elemento de diseño
30 relativo a publicidad, propaganda y/o actos





1 contrarios a la moral y/o las buenas costumbres.
2 Igualmente queda prohibido estampar, pegar o
3 colocar cualquier letrero, lienzo o leyenda en el
4 interior o exterior de las ventanas o hacer uso de
5 cualquier frente exterior de los inmuebles que se
6 edifiquen o se hayan edificado en los lotes, o
7 recintos comunes, para instalar propagandas o
8 cualquier otro elemento y/o colocar, instalar y/o
9 pintar letreros o anuncios comerciales o de cualquier
10 tipo dentro del respectivo lote, tales como ofrecer en
11 arrendamiento y/o venta el lote, la casa y/o una
12 pieza. Catorce) Afectar, dañar o alterar de cualquier
13 modo el lote número trescientos cuarenta y ocho y/o
14 los caminos, acceso, portón, veredas, luminaria,
15 cableado, tuberías y/o otros bienes que van en uso
16 y/o beneficio del Loteo. Quince) Ocupar con muebles
17 u otros objetos veredas, calles, caminos, accesos,
18 portones y/o el lote número trescientos cuarenta y
19 ocho. Dejar bienes o cosas en los espacios de uso
20 común, impidiendo la libre circulación. Molestar o
21 impedir el libre acceso a ellos o usar los bienes en
22 forma que impida o entorpezca el uso o goce
23 legítimo de ellos por los demás. Dieciséis) Colocar
24 en la fachada de las construcciones, puertas
25 exteriores situadas en dirección a calles o caminos
26 en los espacios comunes, objetos o letreros que
27 alteren el ornato o estética del mismo, salvo los
28 autorizados en el proyecto o que de común acuerdo
29 los que la junta de propietarios decidan colocar.
30 Diecisiete) Rebalses o desbordes de agua internos o

Unica



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avanzada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456799112
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 externos que afecten a otros lotes o a bienes de uso
2 común. En estos casos, el costo de las reparaciones
3 por estos perjuicios corresponderá en forma directa
4 y exclusiva al responsable. Dieciocho) Hacer
5 funcionar equipos de radio, televisión o sistemas de
6 amplificación de audio en forma estridente o con alto
7 volumen, a cualquier hora. Diecinueve) Dejar
8 basuras, escombros y/o desperdicios en otros
9 lugares que no sean basureros. Veinte) Omitir en
10 forma culpable o no realizar cuanto corresponda y se
11 pueda cumplir para el correcto cumplimiento de la
12 normativa vigente, en especial para la prevención de
13 incendios, corte circuito, hurtos o robos en o desde
14 los bienes de uso común y/o desde los lotes.
15 Veintiuno) Fumar en espacios de uso común, en
16 especial dentro del lote trescientos cuarenta y ocho.
17 Y botar las colillas de cigarro en cualquier lugar que
18 no sean ceniceros o basureros destinados a tal
19 efecto. Veintidós) Ejecutar en los lotes y los
20 inmuebles que se edifiquen en ellos o bienes de uso
21 común cualquier obra civil o transformación que
22 signifique modificaciones en las fachadas o
23 alteración a la estética general del Loteo, sin la
24 debida autorización del Administrador. En las
25 autorizaciones se deberá velar por similitud en tipo,
26 forma, estructura, y colores de los materiales.
27 Veintitrés) Exhibir o tender hacia el exterior de las
28 ventanas, balcones o terrazas que sea visibles
29 desde las calles o caminos interiores: paños,
30 alfombras, sábanas, prendas de vestir y en general





1 cualquier objeto que afecte la estética del Loteo.
2 Veinticuatro) Ocupar, utilizar, bloquear, obstruir y/o
3 ensuciar los bienes de uso común o hacer mal uso
4 de éstos. Ocupar los bienes de uso común y/o el lote
5 trescientos cuarenta y ocho en forma que no se
6 condiga con su naturaleza o emplearlos en
7 actividades no autorizadas, como la cacería de
8 animales por cualquier medio, la utilización de
9 trampas, la instalación de lazos o "huachis", la
10 instalación de carpas fuera de lugares habilitados
11 para este efecto y sin autorización del Administrador,
12 el encender fuego y en general cualquier tipo de
13 fogata. Veinticinco) Mantener en estado de
14 abandono, como lugar de acopio de basura o
15 escombros o como bodegas un lote. Veintiséis)
16 Efectuar mudanzas durante los días sábados,
17 domingos y festivos, pudiendo realizarse de lunes a
18 viernes entre las nueve horas y las dieciocho horas,
19 salvo previa autorización del Administrador.
20 Veintisiete) Que el personal del Loteo tales como
21 Administrador, conserjes, porteros, guardias,
22 vigilantes, jardineros y personal auxiliar, realice la
23 repartición de suscripciones, correspondencia,
24 avisos, paquetes, encomiendas y otros, siendo sólo
25 su responsabilidad exclusiva tales despachos,
26 avisos, correspondencia y/o encomiendas.
27 Veintiocho) Arrojar o dejar todo tipo de bienes, a
28 modo ejemplar, bolsas de basura, basura,
29 periódicos, revistas, correspondencia, agua, cajas,
30 botellas, ramas, escombros, sacudir, limpiar y/o

Handwritten signature





1 colgar felpudos, alfombras u otros elementos
2 similares y/o colillas de cigarros en los caminos de
3 acceso y/o caminos interiores del Loteo, en las
4 veredas, en el Lote número trescientos cuarenta y
5 ocho y/o en los espacios comunes. Veintinueve)
6 Maltratar de obra o de palabra el personal del Loteo
7 y/o los bienes comunes, de otros propietarios y/o a
8 vecinos o del personal comunitario. Treinta) No
9 mantener actualizados datos de contacto propios y
10 de algún tercero con copias de llaves de la casa y de
11 su eventual bodega para casos de emergencias.
12 Treinta y uno) Que repartan los periódicos
13 repartidores no acreditados y autorizados por la
14 Administración, podrán por tanto repartirse a
15 aquellos lotes que estén suscritas a diarios y revistas
16 de entrega cotidiana y fines de semana. Treinta y
17 dos) Ejecutar actos que puedan comprometer la
18 seguridad de los residentes, usuarios y/o
19 propietarios del Loteo y/o no realizar los actos
20 necesarios para evitar comprometer ésta y/o evitar
21 su ocurrencia. Treinta y Tres) Instalar cables,
22 antenas y/o postación relativos a equipos de radio,
23 telefonía celular, internet televisión y/u otros
24 similares dentro del respectivo Lote; y,) Treinta y
25 cuatro) Incumplir una o más de las obligaciones
26 establecidas en el Reglamento del Loteo y/o en los
27 requerimientos realizados por el Administrador. El
28 Administrador podrá aplicar multas a los propietarios
29 y/o residentes en el Loteo a quienes infrinjan las
30 obligaciones establecidas en el presente





1 Reglamento del Loteo y/o en el eventual Reglamento
2 interno que pudiere regir a una o más etapas
3 anteriores o posteriores, mediante el cobro a través
4 de los gastos comunes de acuerdo a los siguientes
5 montos; cada infracción será sancionada con una
6 multa equivalente en pesos a la fecha de pago
7 efectivo a dos y hasta diez Unidades de Fomento, si
8 se tratara de primera infracción y en caso de
9 reincidencia, por infringir la infracción u otra dentro
10 de un periodo de veinticuatro meses, cada infracción
11 se sancionará por el Administrador con multa
12 equivalente en pesos a la fecha de pago efectivo de
13 cuatro y hasta veinte Unidades de Fomento. El
14 Administrador quedará además habilitado desde ya
15 para adoptar otras medidas para prevenir futuras
16 infracciones tales como la instalación de señalética,
17 luminaria y/o lomos de toro o resaltos simples o
18 continuos como parte del cobro de los gastos
19 comunes. El primer responsable en el pago de las
20 multas por infracciones será el infractor y responderá
21 solidariamente con éste el propietario del lote
22 respectivo. En caso de incumplimiento, cada
23 residente u ocupante y el propietario, en forma
24 solidaria, responderá por los actos de sus
25 dependientes, familiares o visitas y/o de las
26 mascotas de éstos o de aquéllos. Las multas que se
27 apliquen se destinarán a la mantención de los bienes
28 de uso común o a incrementar el Fondo de Reserva,
29 según establezca el Administrador. El empleo de
30 sistema de grabación será uno de los posibles

Juan D





1 medios probatorios, dentro de su cobertura, para
2 faltas y registro de incidentes, pudiendo el
3 Administrador Mantener respaldos de imagen para
4 tal efecto y pudiéndose emplear al efecto cualquier
5 medio apto para producir fe, sin mayor cumplimiento
6 de formalidades o solemnidades.- ARTICULO
7 OCTAVO: Los propietarios o residentes, sus
8 arrendatarios, comodatarios, visitas, trabajadores,
9 usuarios, familiares, parientes, amigos,
10 dependientes y/o de las mascotas de éstos o de
11 aquellos circularán en los bienes de uso común y en
12 especial por el lote trescientos cuarenta y ocho bajo
13 su exclusiva responsabilidad, riesgo y costo, no
14 teniendo el Administrador y/o los demás vecinos o
15 propietarios, responsabilidad alguna en caso de
16 accidente - TÍTULO TERCERO: Uso y Destino de
17 los Lotes- ARTÍCULO NOVENO: Los propietarios y/o
18 residentes, a cualquier título, de los lotes que
19 integran el Loteo deberán ejercer sus derechos sin
20 restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los
21 derechos de los demás. Los lotes y bienes de uso
22 común se usarán en forma ordenada y tranquila. En
23 ninguno de los lotes se podrá ejecutar acto alguno
24 que perturbe la tranquilidad de los propietarios o
25 comprometa la seguridad, salubridad o habitabilidad
26 del Loteo o sus residentes, ni provocar ruidos en las
27 horas que ordinariamente se destinan al descanso,
28 ni almacenaren los lotes materias que puedan dañar
29 los otros lotes del Loteo. Se entenderá que hay
30 reincidencia cuando se corneta la misma infracción,





1 aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de
2 los veinticuatro meses siguientes. Podrá denunciar
3 estas infracciones, el Administrador o cualquier
4 persona afectada, dentro de los seis meses
5 siguientes a su ocurrencia. Lo anterior sin perjuicio
6 de las indemnizaciones que en derecho
7 correspondan. El Administrador podrá, a través de
8 circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la
9 comunidad los reclamos correspondientes. Serán
10 solidariamente responsables del pago de las multas
11 e indemnizaciones por infracción a las obligaciones
12 de este artículo, el infractor y el propietario, sin
13 perjuicio del derecho de éste último de repetir contra
14 el infractor. Los propietarios responderán
15 solidariamente por los actos u omisiones de sus
16 arrendatarios, comodatarios, visitas, trabajadores,
17 usuarios, familiares, parientes, amigos y/o cualquier
18 persona que haya cometido alguna infracción al
19 presente Reglamento y/o al eventual Reglamento de
20 uso interno y/o a la normativa vigente.- ARTÍCULO
21 DÉCIMO: Por su parte, en caso de sufrir robos,
22 daños, actos terroristas, incendios, explosiones,
23 robos, lesiones, hurtos y/o cualquier otro delito o
24 hecho grave, el afectado deberá tomar todos los
25 resguardos necesarios para evitar su reincidencia,
26 reparando a la brevedad y a su costa lo que
27 corresponda para ello, debiéndose informe a la
28 brevedad de su ocurrencia al Administrador.-
29 ARTÍCULO UNDÉCIMO: El uso y destino de los
30 lotes será para la futura construcción de viviendas,

Juan D





1 para uso habitacional, previo cumplimiento del
2 cambio de destino según la normativa vigente, en
3 armonía con lo prescrito en los artículos cincuenta y
4 cinco y cincuenta y seis de la Ley General de
5 Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio del
6 destino y uso de los bienes de uso común conforme
7 se describe y prescribe en el título siguiente. TÍTULO
8 CUARTO: De los bienes de uso común.- ARTÍCULO
9 DUODÉCIMO: Se reputan bienes de uso común, los
10 siguientes: a) Los que pertenezcan o sean de uso
11 común a todos los propietarios o residentes por ser
12 necesarios para la existencia, seguridad y
13 conservación del Loteo, tales como las servidumbres
14 de tránsito, de paso, de ocupación, de alcantarillado,
15 de acueducto, de electricidad, de postación, de
16 servicios, de suministros, las Instalaciones generales
17 y ductos de gas, de energía eléctrica, de
18 alcantarillado, de agua potable y de sistemas de
19 comunicaciones, grupo electrógeno y estanques de
20 agua; b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno
21 de los propietarios el uso y goce de los lotes, tales
22 como veredas, calles o caminos interiores, portones,
23 dependencias de servicio comunes, oficinas o
24 dependencias destinadas al funcionamiento del
25 Administrador; c) Los bienes y sistemas de vigilancia
26 y seguridad; d) Los bienes muebles o inmuebles
27 destinados permanentemente al servicio, seguridad,
28 la recreación, el esparcimiento comunes de los
29 propietarios del Loteo; y e) Aquellos a los que se les
30 otorgue tal carácter en el presente Reglamento,





1 siempre que no sean de aquellos a que se refieren
2 las letras a), b), c) y d) precedentes.- Lo anterior se
3 entiende sin perjuicio de lo señalado en los artículos
4 Décimo quinto y Décimo sexto siguientes.-
5 ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Cada propietario o
6 residente podrá servirse libremente y bajo su
7 exclusiva responsabilidad de los bienes y de los
8 espacios comunes del Loteo, con las limitaciones
9 que imponga el presente Reglamento, la
10 Administración conforme a las reglas de urbanidad y
11 buenas costumbres, aquellas que los propietarios
12 acuerden en las respectivas Juntas de Vecinos; y, a
13 falta de disposición, según su destino y sin perjuicio
14 del uso legítimo de los demás propietarios.-
15 ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: El derecho y la
16 obligación que corresponde a cada lote sobre los
17 bienes de uso común, está determinado por los
18 porcentajes en que cada unidad deberá contribuir al
19 pago de los gastos comunes del Loteo. Los
20 derechos de cada propietario en los bienes de uso
21 común son inseparables del dominio exclusivo de su
22 respectivo lote y, por tanto, esos derechos se
23 entenderán comprendidos en la transferencia o
24 transmisión del dominio, hipoteca, prohibición,
25 gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo
26 anterior se aplicará igualmente respecto de los
27 derechos de uso y goce exclusivos o no exclusivos
28 que se le asignen sobre los bienes de uso común.
29 No podrán dejar de ser de uso común aquellos a que
30 se refieren las letras a), b) y c) del artículo

Fojas





1 Duodécimo, mientras mantengan las características
2 que determinan su clasificación en estas categorías.
3 Si a posteriori hubiese una alteración en el número
4 de lotes del Loteo no será necesario modificar el
5 presente Reglamento debiéndose ajustar y aplicar
6 de pleno derecho considerando sólo los lotes
7 existentes en ese momento, dejando constancia de
8 los nuevos porcentajes de los derechos y
9 obligaciones de los propietarios sobre los bienes de
10 uso común.- ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Los
11 gastos de mantenimiento, reparación, habilitación y
12 cualquier otro que demanden los bienes de uso
13 común serán de cargo de todos los propietarios de
14 lotes, conforme en la proporción que se indica en el
15 presente Reglamento. El correcto uso de estos
16 bienes será, en todo caso, de exclusiva
17 responsabilidad de los propietarios o residentes
18 respectivos.- ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO. Para
19 modificar las asignaciones efectuadas en el presente
20 Reglamento, se requerirá del visto bueno conforme
21 de todos los propietarios, salvo en cuanto a la
22 constitución, modificación o complementación de
23 servidumbres de servicio, suministro, paso, tránsito,
24 electricidad, acueducto, alcantarillado y/o cualquier
25 otra especie o naturaleza, otorgándose desde ya
26 cada propietario la autorización especial, irrevocable
27 e indefinida al Administrador para que en cualquier
28 momento que sea necesario, en una o más
29 oportunidades, redacte y firme en nombre y
30 representación de todos y cada uno de los





1 propietarios la o las escrituras públicas necesarias
2 para el adecuado y armónico uso y funcionamiento
3 del Loteo.- TÍTULO QUINTO: De los gastos
4 comunes. ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO: Uno)
5 Gastos comunes ordinarios: Se entenderá por tales
6 los siguientes: a) De administración; los
7 correspondientes a remuneraciones del personal de
8 servicio, conserje y Administrador, y los de previsión
9 que procedan; b) De mantenimiento: los necesarios
10 para el mantenimiento o cuidado de los bienes de
11 uso común, tales como revisiones periódicas de
12 orden técnico, aseo, ornato y/o lubricación de los
13 bienes o maquinarias, medidor general de agua y/o
14 de electricidad, empalmes, transformadores, pozos,
15 maquinarias e instalaciones, reposición de
16 luminarias, ampollas, accesorios, equipos y útiles o
17 insumos necesarios para la administración,
18 mantenimiento, seguridad y aseo del Loteo; para la
19 mantención, aseo, reparación y/o realización de
20 jardinería y/o paisajismo en bienes de uso común,
21 reparación o mantención o parchado de caminos
22 interiores, caminos exteriores de acceso y/o portón
23 de ingreso, tranqueras, cierros, cercos, aceras,
24 zarpas, soleras y/u otros análogos; y/o para la
25 cobertura de riesgos de incendio u otros que se
26 procure cubrir por parte del Administrador; c) De
27 reparación: los que demanden el arreglo de
28 desperfectos o deterioros de los bienes de uso
29 común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes
30 de éstos; y, d) De uso o consumo: los

Juan





1 correspondientes a los servicios colectivos de agua,
2 gas, energía eléctrica, internet, teléfonos u otros de
3 similar naturaleza. Será decisión del Administrador la
4 designación y/o sustitución de las empresas de
5 suministro y/o de servicios para el Lote; y, Dos)
6 Gastos comunes extraordinarios: Se entenderá por
7 tales, los gastos adicionales o diferentes a los gastos
8 comunes ordinarios y las sumas destinadas a
9 nuevas obras para bienes de uso común.-
10 ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Cada propietario o
11 residente deberá pagar tanto a los gastos comunes
12 ordinarios como a los gastos comunes
13 extraordinarios, en proporción a los porcentajes
14 establecidos en este Reglamento sobre los bienes
15 de uso común, según se ha indicado
16 precedentemente, y sin perjuicio de lo señalado en
17 el artículo Décimo Cuarto de este Reglamento. Si el
18 dominio de una unidad pertenciere en común a dos
19 o más personas, cada una de ellas será
20 solidariamente responsable del pago de la totalidad
21 de los gastos comunes correspondiente a dicho lote,
22 sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra
23 sus comuneros en el lote, en la proporción que les
24 corresponda. La obligación del propietario de un lote
25 por los gastos comunes seguirá siempre al dominio
26 de éste, aún respecto de los gastos adeudados o
27 devengados antes de su adquisición y el crédito
28 correspondiente gozará de un privilegio de cuarta
29 clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a
30 los enumerados en el artículo dos mil cuatrocientos





1 ochenta y uno del Código Civil, sin perjuicio del
2 derecho del propietario para exigir el pago a su
3 antecesor en el dominio y de la acción de
4 saneamiento por evicción, en su caso. Si, por no
5 contribuirse oportunamente a los gastos a que se
6 alude en este artículo, surgiere una situación de
7 riesgo o peligro no cubierto, el propietario
8 incumplidor responderá de todo daño o perjuicio,
9 directo e indirecto.- ARTICULO DÉCIMO NOVENO;
10 Cada propietario y/o residente deberá pagar los
11 gastos comunes ordinarios en forma mensual,
12 dentro de los primeros quince días de cada mes
13 calendario o con la periodicidad que determine el
14 Administrador según las necesidades del Loteo. Los
15 gastos comunes extraordinarios serán determinados
16 por el Administrador, sin perjuicio de lo dispuesto en
17 el número nueve del artículo Vigésimo Cuarto de
18 este Reglamento. Si un propietario incurriere en
19 mora, la deuda devengará el interés máximo
20 convencional para operaciones no reajustables y sin
21 perjuicio de las multas que fueren procedentes. El
22 hecho de que un propietario no haga uso efectivo de
23 un determinado servicio o bien de uso común, o que
24 el lote correspondiente permanezca desocupado por
25 cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la
26 obligación de contribuir oportunamente al pago de
27 los gastos comunes correspondiente. El
28 Administrador queda autorizado desde ya, para que,
29 suspenda o requiera la suspensión o restricción del
30 servicio eléctrico y/o de agua que se suministra a

Unica





1 aquellos lotes cuyos propietarios o residentes se
2 encuentren morosos en el pago de tres o más
3 cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos
4 comunes.- ARTÍCULO VIGÉSIMO: El cobro de los
5 gastos comunes se efectuará por el Administrador o
6 quién éste designe o delegue al efecto. En el aviso
7 de cobro correspondiente deberá constar la
8 proporción en que el respectivo propietario deba
9 contribuir a los gastos comunes.- ARTÍCULO
10 VIGÉSIMO PRIMERO: Se podrá establecer un fondo
11 común operacional que será cobrado por el
12 Administrador, de acuerdo al porcentaje que
13 corresponda a cada lote en el prorratio indicado en
14 este Reglamento, cuyo monto será determinado por
15 el Administrador y se pagará en la oportunidad que
16 se determine por éste según las necesidades. Los
17 recursos de este fondo se mantendrán en depósito
18 en una cuenta corriente o a la vista o de ahorro, que
19 podrá ser la misma a que se refiere el artículo
20 Trigésimo de este Reglamento. Por último deberá
21 considerarse la creación de un fondo de reserva, el
22 cual se formará e incrementará con el porcentaje de
23 recargo sobre los gastos comunes, con el producto
24 de las multas e intereses que deban pagar, en su
25 caso, los propietarios, y con los aportes por
26 concepto de uso y goce sobre bienes de uso común
27 a que alude el artículo Décimo Sexto. Los recursos
28 de este fondo se mantendrán en depósito en una
29 cuenta corriente bancaria, a la vista o en una cuenta
30 de ahorro, o se invertirán en instrumentos





1 financieros que operen en el mercado de capitales.
2 Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el
3 artículo Trigésimo de este Reglamento.- ARTÍCULO
4 VIGÉSIMO SEGUNDO: Será de cargo exclusivo de
5 cada propietario, el mantenimiento y reparación de
6 su inmueble, así como de sus instalaciones, puertas,
7 ventanas, cerrajería y demás bienes de su dominio.
8 Asimismo, las instalaciones interiores de agua, luz,
9 gas y alcantarillado serán de su propiedad. El costo
10 de la reparación de los daños será del propietario
11 por cuya negligencia se causaron.- ARTÍCULO
12 VIGÉSIMO TERCERO: Queda estrictamente
13 prohibido celebrar cualquier tipo de acto, contrato o
14 convención, que tenga por objeto la instalación de
15 letreros publicitarios, monumentales u otro tipo de
16 estructuras, sobre el techo y/o alguna de las
17 fachadas o el jardín del lote.- TÍTULO SEXTO: De la
18 Administración.- ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:
19 Todo lo concerniente a la administración del Loteo
20 será resuelto por el Administrador, sin perjuicio de
21 las eventuales Asambleas o reuniones de vecinos.
22 ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: El Administrador
23 en caso de urgencia o necesidad deberá citar a
24 Asamblea a todos los propietarios o apoderados,
25 personalmente o mediante carta certificada dirigida
26 al domicilio registrado para estos efectos en la
27 oficina de la administración, con una anticipación
28 mínima de cinco días y que no exceda de quince. Sí
29 no lo hubieren registrado, se entenderá para todos
30 los efectos que tienen su domicilio en el respectivo

Handwritten signature



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avanzada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456799112
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



1 lote. El Administrador deberá mantener en el Loteo
2 una nómina actualizada de los propietarios, con sus
3 respectivos domicilios registrados. Las sesiones de
4 la Asamblea se deberán celebrar en el Loteo, salvo
5 que el Administrador determine otro lugar, el que
6 deberá estar situado en la misma comuna.-
7 ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO: Las Asambleas que
8 eventualmente se citen se podrán canalizar a través
9 de la o las Juntas de vecinos que estén legalmente
10 constituidas.- ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO:
11 Todo propietario estará obligado asistir a las
12 Asambleas respectivas, sea personalmente o
13 debidamente representado. Siendo cada Lote un
14 voto.- Si el propietario no hiciera uso del derecho de
15 designar apoderado o, habiéndole designado, éste
16 no asistiere, para este efecto se entenderá que
17 acepta que asuma su representación el arrendatario
18 o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia
19 de su unidad, siempre que en el respectivo contrato
20 así se hubiere establecido y a falta de éstos acepta
21 desde ya que lo represente el administrador, con
22 derecho a voz y voto. De los acuerdos de la
23 Asamblea se dejará constancia en un libro de actas
24 foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los
25 asistentes. La infracción a esta obligación será
26 sancionada con multa de una a tres Unidades
27 Tributarias Mensuales, la que se duplicará en caso
28 de reincidencia.- ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:
29 En todo caso, en cualquier momento se podrá
30 determinar por el administrador la necesidad de





1 contratar sus administraciones y/o delegar en todo o
2 parte sus funciones que estime para el mejor
3 funcionamiento del Loteo o de una parte de éste.-
4 ARTÍCULO TRIGÉSIMO: Serán funciones del
5 Administrador, en forma independiente, las que se
6 establecen en este Reglamento y todas las que sean
7 necesarias para el pleno cumplimiento de sus
8 encargos, tales como cuidar los bienes de uso
9 común; ejecutar los actos de administración y
10 conservación y los de carácter urgente; cobrar,
11 pagar, administrar y recaudar los gastos comunes y
12 el o los fondo(s) de reserva; velar por la observancia
13 de las disposiciones legales y reglamentarias y las
14 del presente Reglamento; representar en juicio,
15 activa y pasivamente, a los propietarios, con las
16 facultades del inciso primero y segundo del Artículo
17 séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las
18 causas concernientes a la administración y
19 conservación del Loteo, sea que se promuevan con
20 cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de
21 Asamblea; pedir al tribunal competente que aplique
22 los apremios, sanciones o restricciones que en el
23 uso de su unidad impone la Ley, su Reglamento y el
24 presente Reglamento. Es la obligación primordial del
25 Administrador, mantener el Loteo en óptimas
26 condiciones, de cuidado, presentación, aseo,
27 limpieza exterior e interior; especialmente, lograr el
28 funcionamiento completo y eficiente de todos sus
29 servicios, accesos, caminos, luminarias e
30 instalaciones debiendo, por tanto, mantener vigentes

Handwritten signature





1 los contratos de mantenimiento de todas las
2 instalaciones y equipos que lo requieran, con
3 personal técnico de empresas idóneas. Para estos
4 efectos, la empresa a la que se le encargue dicho
5 trabajo deberá emitir un certificado que deberá ser
6 archivado en la bitácora del Loteo.
7 Consecuencialmente, será obligación de los
8 propietarios cubrir oportunamente todos los gastos
9 que esto requiera. El Loteo podrá mantener una
10 cuenta corriente bancaria o cuenta a la vista o una
11 cuenta de ahorro, exclusiva de éste, sobre la que
12 podrán girar la o las personas que designe el
13 Administrador. Para estos efectos y a falta de otro
14 acuerdo, sólo podrán abrir, girar y/o transferir de la
15 cuenta el Administrador del Loteo. Las entidades
16 correspondientes, a requerimiento del Administrador,
17 procederán a la apertura de la cuenta a nombre del
18 Loteo, en que se registre el nombre de la o las
19 personas habilitadas. El Administrador estará
20 obligado a rendir cuenta documentada de su
21 administración una vez al año, en la medida que sea
22 requerido por al menos un diez por ciento del total
23 de los propietarios de lotes en el Loteo; y, además,
24 al término de su gestión. Para estos efectos, los
25 propietarios tendrán acceso a la documentación
26 correspondiente.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO
27 PRIMERO: Demandadas las prestaciones por
28 gastos comunes, se entenderán comprendidas en la
29 acción iniciada las de igual naturaleza a las
30 reclamadas, que se devengaren durante la





1 tramitación del juicio.- TÍTULO SÉPTIMO: De la
2 seguridad del Loteo.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO
3 SEGUNDO: El Administrador contratará seguro
4 contra riesgo de incendio y otros que estime,
5 respecto de los bienes de uso común del Loteo. Al
6 pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán
7 las mismas normas que rigen para los gastos
8 comunes. Sin perjuicio de lo dispuesto
9 precedentemente, se deberá mantener en el archivo
10 de documentos del Loteo un plano del mismo, con
11 indicación de los grifos, sistemas de electricidad,
12 agua potable, alcantarillado, de seguridad contra
13 incendio y cualquier otra información que sea
14 necesario conocer para casos de emergencia. Será
15 obligación de todos los propietarios la confección de
16 un plan de emergencia ante siniestros, como
17 incendios, terremotos y semejantes, que incluya
18 medidas para tomar antes, durante y después del
19 siniestro, con especial énfasis en la evacuación
20 durante incendios. El plan de emergencia, junto con
21 los planos del Loteo detallados según necesidad,
22 deberá ser actualizado anualmente por el
23 Administrador o por el propietario respectivo. Si se
24 viere comprometida la seguridad o conservación del
25 Loteo, sea respecto de sus bienes de uso comunes
26 o de sus lotes, accesos, caminos, portones, cierros
27 y/o instalaciones en general, por efecto de
28 filtraciones, inundaciones, incendio, acumulación de
29 basuras, daños, abandono, emanaciones de gas u
30 otros desperfectos para cuya reparación fuere

Benjamín Vergara Hernández





1 necesario ingresar a una unidad; no encontrándose
2 el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o
3 permita el acceso, el Administrador podrá ingresar
4 forzosamente a ella, quien levantará acta detallada
5 de la diligencia, incorporando la misma al libro de
6 actas del Loteo y dejando copia de ella en el interior
7 de la unidad. Los gastos que se originen serán de
8 cargo del o los responsables del desperfecto o
9 suceso producido.- ARTÍCULO TRIGÉSIMO
10 TERCERO: Si la Municipalidad decretase la
11 demolición de una vivienda o edificación o un juez
12 ordenase el lanzamiento, de conformidad a la
13 legislación vigente en la materia, el Administrador
14 deberá siempre otorgar todas las facilidades para su
15 cumplimiento.- TÍTULO OCTAVO: De la
16 Construcción, Empalmes, Servicios y del Comité De
17 Arquitectura. ARTICULO TRIGÉSIMO CUARTO: A)
18 De la Construcción: Todas las obstrucciones en el
19 Loteo deberán guardar armonía con el paisaje y
20 entre ellas. Deberán tener las calidades de
21 edificación números uno o dos de la tabla de calidad
22 de la edificación que fija el Servicio de Impuestos
23 Internos para la tasación de las propiedades. Sólo se
24 admitirán construcciones definitivas y no podrán
25 realizarse edificaciones complementarias de
26 bodegas o cobertizos en forma provisoria, sin la
27 correspondiente autorización del Administrador. No
28 podrán establecerse casas de cuidadores de obras o
29 construcciones provisorias, sino durante el proceso
30 de construcción de la vivienda. Estas no podrán





1 instalarse a menos de tres metros de distancia de
2 los límites medianeros y de la línea exterior del
3 cierro. Las letrinas provisorias deberán instalarse
4 detrás de las casas en construcción con relación a
5 las calles. Se permitirá el uso de materiales como la
6 piedra, hormigón, ladrillo, madera de buena calidad,
7 etcétera, Como cubierta de techo no se permitirá el
8 uso de planchas de aluminio sin pintura, fierro
9 galvanizado o de asbesto cemento en techos con
10 pendientes mayores de cinco grados, salvo en forma
11 de tejas de buena presentación. El tamaño
12 mínimo de cada sitio o lotes y será de cinco mil
13 metros cuadrados y sólo se aceptarán subdivisiones
14 y adiciones entre terrenos y partes de terrenos
15 siempre que se mantenga el tamaño mínimo
16 señalado. De conformidad con lo dispuesto en el
17 inciso primero del artículo quincuagésimo quinto de
18 la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en
19 cada sitio sólo se podrán levantar la vivienda de su
20 propietario y la del cuidador. Ambas viviendas no
21 podrán tener menos de ciento sesenta metros
22 cuadrados edificados; y, todas las construcciones en
23 conjunto sobre un lote no podrán exceder del quince
24 por ciento de la superficie del predio. No obstante,
25 las construcciones ubicadas en subterráneo o piso
26 zócalo de esas viviendas no quedarán comprendidas
27 dentro de dicha limitación, siempre que se destinen
28 a actividades complementarias de la vivienda y
29 siempre con fines habitacionales. La altura máxima
30 permitida en cada vivienda no podrá exceder de diez

J. Vergara





1 metros incluidos los techos. Esta altura se medirá
2 desde el terreno natural hasta la cumbrera o punto
3 más alto del techo, lo que significa que en los sitios
4 con pendiente la altura permitida será un piano
5 vertical de diez metros y con la misma pendiente del
6 suelo. Los antejardines espacios comprendidos
7 entre el frente de la construcción y la línea de cierre
8 no podrán destinarse sino a jardines o arboledas. El
9 antejardín será de diez metros mínimo medidos
10 desde la línea de cierre. En el caso de terrenos que
11 dan a dos calles se considerará el antejardín de
12 cuatro metros por calle. En sitios con quebradas,
13 pendientes o afectos a fuertes erosiones que limitan
14 el uso del terreno, el antejardín también será de
15 cuatro metros. Los espacios exteriores o interiores
16 de los sitios o lotes, destinados a la formación de
17 jardines, serán plantados y forestados en la mayor
18 superficie posible, tanto por motivos de orden
19 estético y de agrado, como por razones conducentes
20 a la conservación y pureza del medio ambiente. Se
21 considerará si uso de árboles, arbustos y plantas
22 nativas del sector costero, cuya adaptabilidad a las
23 condiciones climáticas del lugar se encuentra ya
24 demostrada. No se permitirá construir en los
25 espacios destinados a antejardín, garajes, cocheras
26 abiertas ni cobertizos para proteger automóviles. Los
27 propietarios de los sitios o lotes estarán obligados a
28 construir en ellos dentro de un período razonable de
29 tiempo y a mantener en buen estado un cerco,
30 cuyas características se determinan a continuación:





1 Uno) Los cierros a la calle no excederán de uno
2 coma ochenta metros de altura en los frentes y
3 deslindes medianeros desde la línea de cierre hasta
4 la profundidad del antejardín y deberán ser
5 translúcidos, sin perjuicio de la vegetación, arbustos
6 o flores que planten adyacentes a los mismos.
7 Desde la línea de instrucción hacia atrás, los cierros
8 laterales y el posterior siempre deberán haber sido
9 contruidos o instalados con anterioridad al inicio de
10 cualquier obra de edificación, no podrán exceder de
11 dos metros de altura y serán de malla traslúcida
12 cubierta con setos vivos, con la finalidad de
13 mantener una adecuada armonía de los cierres y
14 con ello lograr la consolidación de la imagen urbana
15 del Loteo, los cercos de antejardín y frente a calles
16 deberán ser de tranqueras. Contruidos por pilares y
17 entablados. Los pilares deberán ser de base
18 rectangular o cuadrada, de madera nativa o pino
19 impregnado. Podrán ser de cemento pintado,
20 revestido en piedra natural o piedra artificial tipo
21 reconstituida. Los Entablados podrán ser de madera
22 nativa o pino impregnado. No se permite el uso de
23 pino impregnado tipo polín. Dos) Queda prohibido,
24 aún en forma provisoria, los cierros con alambres,
25 lampazo o materiales de segunda calidad o mala
26 presentación. El uso de varas o rollizos será
27 permitido como elemento de un estilo definido de
28 cierre de buena presentación. Tres) El cierre total
29 definitivo del sitio será ejecutado por el propietario
30 dentro de los ciento ochenta días siguientes

Benjamín Vergara Hernández





1 contados desde su adquisición, y deberá cumplir con
2 lo especificado en esta Ordenanza. En caso
3 contrario, el Administrador podrá aplicar una multa
4 de diez Unidades de Fomento, la que podrá
5 reiterarse cada noventa días hasta la ejecución de la
6 obra. El distanciamiento mínimo de la construcción a
7 los medianeros será de seis metros, si el lote tiene
8 cuarenta o más metros de frente, y de tres metros
9 cuando el sitio tiene menos de cuarenta metros de
10 frente. Se exceptúa de dicho distanciamiento mínimo
11 sólo cobertizos de automóviles, pérgolas, canchas
12 de tenis y similares, en que la distancia mínima será
13 de dos metros. La urbanización del Loteo contempla
14 para su vialidad, una carpeta de asfalto contenido
15 por soleras zarpa tipo Manquehue, que dada sus
16 características no necesita de rebajes para los
17 accesos vehiculares. Los accesos vehiculares
18 deberán ser construidos en materiales duros como
19 adoquines, piedra, asfalto, cemento, etc. El acceso
20 vehicular deberá ser construido por el propietario
21 con anterioridad al inicio de las obras de edificación.
22 Esto evitará el deterioro de las soleras, asfalto e
23 ingreso de ripio al camino. El acceso debe ser
24 ejecutado de tal manera que impida que las soleras
25 se rompan y resista el tránsito de vehículos pesados
26 durante el transcurso de la obra. En caso de existir
27 alguna vereda, se mantendrá continuo el acceso
28 vehicular, debiendo mantener el nivel de vereda para
29 asegurar su continuidad. Los pozos sépticos no
30 podrán construirse a menos de cinco metros de





1 cualquier deslinde con los vecinos; y la instalación y
2 funcionamiento de los estanques de gas deberán
3 ceñirse estrictamente a las normas técnicas y de
4 seguridad vigentes en el país. Los dueños del sitio o
5 lote, o quienes les sucedan en el dominio o los
6 meros tenedores a cualquier título, se encuentran
7 obligados a mantener y cuidar de su respectiva
8 parcela en forma tal que ofrezca un buen aspecto,
9 que no afecte la seguridad y salubridad de las
10 restantes parcelas, manteniendo y cuidando las
11 instalaciones de agua, electricidad, alcantarillado,
12 gas, telefonía, accesos y demás bienes de su
13 dominio exclusivo. Además, queda obligado a cercar
14 y mantener limpias las parcelas, cortando toda clase
15 de malezas. Además se obligan al mantenimiento
16 efectivo de los jardines en todo el frente de su
17 propiedad, así como también a. respetar el tipo de
18 arborización, tratamiento paisajístico y de jardinería
19 de la urbanización, debiendo mantener e
20 incrementar la arborización, preocupándose del
21 riego y preservación de las especies existentes. La
22 infracción a las normas del presente Título será
23 sancionada con una multa equivalente a diez
24 Unidades de Fomento, la que será aplicada por el
25 Administrador y destinada a la mantención de los
26 bienes de uso común o a incrementar el Fondo de
27 Reserva. Esta multa podrá reiterarse cada noventa
28 días hasta que se cumpla con las referidas normas.
29 El Administrador podrá poner en conocimiento de la
30 Dirección de Obras de la Municipalidad de Puerto

[Handwritten signature]





1 Varas, las obras en construcción en los sitios o lotes
2 del Loteo, a objeto de que esa Dirección de Obras
3 exija, además del cumplimiento de las disposiciones
4 legales vigentes, la aplicación y cumplimiento de la
5 normativa particular del Loteo. B) Del Comité de
6 Arquitectura: Existirá un Comité de Arquitectura y
7 Construcciones, que será el órgano encargado de la
8 fiscalización del cumplimiento por parte de los
9 propietarios, usuarios y ocupantes de los lotes o
10 sitios que conforman el Loteo, de la totalidad de las
11 normas que establece el presente Reglamento,
12 respecto de las materias que le son propias, y de
13 aquellas normas de carácter general que el propio
14 Comité establezca en uso de sus facultades. Este
15 Comité estará conformado por el Administrador y/o
16 por las personas designadas por el Administrador en
17 delegación de sus facultades, considerando un
18 mínimo de tres miembros. En todos sus acuerdos el
19 Comité delegado actuará de consuno, y en caso de
20 desacuerdo resolverá el voto del Presidente, que
21 será electo en la misma ocasión en que se designen
22 los tres miembros del Comité delegado. Este Comité
23 estará investido de las siguientes atribuciones: a)
24 Toda construcción que se ejecute en cualquiera de
25 los lotes o parcelas, deberá contar con la
26 autorización previa del Comité, b) Para efecto de la
27 aprobación, todo proyecto de construcción, deberá
28 sujetarse a la siguiente tramitación: La carpeta
29 conteniendo la totalidad del proyecto y la
30 correspondiente solicitud, conteniendo una minuta





1 explicativa, si se considera del caso, deberá
2 presentarse ante el Comité en el lugar y forma que el
3 mismo Comité determine. El Comité tendrá un plazo
4 de veinte días corridos para aprobar o rechazar el
5 proyecto. Si el proyecto es rechazado, el rechazo
6 debe ser fundado, lo que el Comité hará mediante
7 carta certificada dirigida al domicilio del propietario
8 que haya presentado el proyecto y que éste haya
9 sido fijado en su presentación. Tal rechazo sólo
10 puede fundarse en el incumplimiento grave de las
11 normas que establece el presente reglamento, o de
12 aquellas que previamente hubiere dictado el propio
13 Comité en uso de sus facultades. Se entenderá por
14 incumplimiento grave, toda contravención expresa al
15 tenor del reglamento y que a su vez cause perjuicio
16 a su entorno, al Loteo a alguno o a todos los
17 propietarios individuales. En su resolución de
18 rechazo, el Comité deberá expresar
19 pormenorizadamente en qué consiste el daño o
20 perjuicio que el proyecto rechazado pudiere causar.
21 Si dentro del plazo de veinte días improrrogable, de
22 que dispone el Comité, éste no se pronunciare sobre
23 el proyecto presentado, se entenderá aprobado el
24 proyecto. Basta que la carta con la resolución
25 rechazando el proyecto haya sido despachada
26 desde la oficina de correos el día veinte del plazo.
27 Los plazos establecidos son de días corridos que no
28 se interrumpen durante los feriados, salvo que el
29 vigésimo sea día Sábado, Domingo o feriado, caso
30 en que el plazo vencerá el día siguiente hábil, de

Fojas





1 modo impostergable. c) El comité de Arquitectura
2 estará facultado para resolver la aplicación de
3 multas u ordenar, si es necesario, la demolición de
4 las obras, en los siguientes casos: En caso de
5 contravención de lo establecido en la letra anterior,
6 es decir, que se haya ejecutado una obra que no
7 cuente con la aprobación del Comité, o se haya
8 ejecutado una que haya sido rechazada. En todo
9 caso, para ordenar la demolición, siempre es
10 necesario que ella sea la única forma técnica y
11 económicamente viable de obtener el cumplimiento
12 de las normas del presente estatuto y salvar el
13 perjuicio al entorno o a terceros. En caso de
14 contravención de las demás normas sobre
15 arquitectura, construcción o mantención establecidas
16 en el presente reglamento o aquellas dictadas por el
17 propio Comité en uso de sus atribuciones. En todo
18 caso la aprobación o rechazo del proyecto por parte
19 del Comité, solo podrá hacerse tras la evaluación y
20 apreciación de los aspectos externos de las
21 construcciones, no siendo competente, de ningún
22 modo, para pronunciarse sobre la forma de resolver
23 los espacios interiores de las construcciones. Para la
24 aplicación de las multas, el Comité deberá haber
25 dictado con antelación un reglamento interno donde
26 se establezcan los requisitos para que operen, los
27 casos en que proceden, y los montos en que se
28 impondrán. El Comité de Arquitectura comunicará al
29 Administrador la resolución de aplicación de multas
30 o demolición de obras para que ésta la ejecute, con





1 arreglo a derecho y con cargo al propietario. El
2 Comité estará además facultado para: Dictar normas
3 complementarias que permitan una mejor y más
4 eficiente ejecución, interpretación y aplicación de las
5 normas del presente Reglamento, así como dictar
6 normas sobre procedimientos para el cumplimiento
7 de sus disposiciones; para establecer normas que
8 regulen la ejecución de las obras de construcción,
9 ejecutadas por los propietarios, estableciendo
10 horarios de trabajo, de desplazamiento de personal,
11 tránsito y peso máximo de camiones y maquinarias,
12 cercos de construcciones, medidas de seguridad e
13 higiene u otras; y, para Establecer una normativa
14 sobre la aplicación de multas y otras sanciones por
15 la inobservancia de las normas sobre arquitectura y
16 construcción. C) De la Red de Energía Eléctrica: El
17 tendido eléctrico se hará por las calles del Loteo en
18 forma subterránea a lo largo de los caminos de
19 distribución y/o acceso a cada lote. El empalme
20 individual de cada sitio o lote es de cargo de su
21 propietario con la Compañía Eléctrica que contrate, y
22 podrá ser monofásico o trifásico según lo desee. Su
23 valor definitivo será determinado por la Compañía
24 contratada por el usuario. D) Del Servicio De Agua,
25 Empalme y Pozos: Las aguas de los esteros
26 existentes en Loteo son de propiedad de la Sociedad
27 Breit Dos Limitada; y, por lo tanto, no podrán ser
28 usadas sin autorización del propietario ni pasarán a
29 dominio de los propietarios de los sitios o lotes que
30 acceden a estos esteros, todos los cuales

[Handwritten signature]





1 constituyen servidumbre sobre una franja de cinco
2 metros de ancho, que tendrá por eje la línea de
3 escurrimiento de las aguas que corren por el fondo
4 de las quebradas, afectando todos los lotes que
5 tienen fondo de Quebradas. El suministro de agua a
6 los lotes, será otorgado por Breit Dos Limitada o la
7 Empresa que ésta determine, con el objetivo de
8 mantener y explotar una red privada de distribución y
9 abastecimiento de agua para el servicio exclusivo de
10 los propietarios. Para acceder a los servicios que
11 prestará la Empresa de Aguas se requerirá ser
12 dueño de un sitio o lote. Por consiguiente, sólo el
13 dominio de un sitio o lote otorga el derecho a
14 acceder a tales servicios en los términos
15 establecidos en el presente Reglamento, en los
16 estatutos y normativa interna de la Empresa, y en los
17 documentos complementarios que se deberán
18 suscribir al efecto. Breit Dos Limitada o la Empresa
19 que ésta determine, podrá efectuar el tendido de una
20 red de cañerías matrices por los frentes de los sitios
21 o lotes, en todo el sector que conforma el Loteo, con
22 las siguientes características: i) Forma del Tendido:
23 Su tendido se hará por la avenida o calles del Loteo,
24 ubicada adecuadamente a lo largo de los caminos
25 de distribución y/o acceso a cada sitio o lote. En todo
26 caso, deberá construirse un estanque de
27 almacenamiento para evitar las diferencias o faltas
28 de presión del suministro, si) Costos reembolsables:
29 Cada sitio o lote deberá pagar a Breit Dos Limitada o
30 la Empresa que ésta determine, su derecho





1 prorrateado del costo de la red de distribución y
2 abastecimiento de agua del Loteo, cuyo precio
3 estimado es de treinta y seis Unidades de Fomento
4 en total, por cada unidad de vivienda en cada sitio o
5 lote, pagadero hasta en tres cuotas mensuales. Es
6 facultativo al propietario conectarse al servicio de
7 distribución y abastecimiento de agua, y en ese caso
8 se obliga a documentar y pagar su valor con
9 independencia al hecho de que se construya o no en
10 el sitio o lote adquirido. Este valor corresponde sólo
11 a una unidad de vivienda y sus instalaciones anexas.
12 En caso de subdivisión del terreno, o de
13 construcción de más de una unidad de vivienda en
14 un terreno, su propietario quedará obligado a pagar
15 nuevamente el derecho prorrateado del costo de la
16 red de distribución y abastecimiento de agua del
17 Loteo. En caso de dudas a este respecto, resolverá
18 el Directorio de la Empresa sin ulterior recurso. El
19 empalme individual de cada sitio o lote es de cargo
20 del usuario y deberá pagarlo directamente a la
21 Empresa. E) De Las Instalaciones Domiciliarias:
22 El objeto del presente título es establecer normas
23 generales por las cuales deberán regirse el diseño,
24 la construcción y la puesta en servicio de las
25 instalaciones domiciliarias de agua y de
26 alcantarillado o fosas en todo el Loteo. Por
27 consiguiente, toda obra domiciliaria de agua o de
28 fosas deberá ser proyectada y construida a costa del
29 propietario, en conformidad con las disposiciones del
30 presente Reglamento, y de acuerdo con el Decreto

Benjamín Vergara Hernández





1 Supremo setenta, del Ministerio de Obras Publicas,
2 publicado en el Diario Oficial de seis de Marzo de mil
3 novecientos ochenta y uno o los Reglamentos que lo
4 reemplacen en el futuro. Los materiales,
5 componentes, artefactos, equipos y sistemas
6 utilizados en las instalaciones domiciliarias, deberán
7 cumplir con las normas chilenas oficiales vigentes al
8 respecto y, a falta de ellos con las especificaciones
9 técnicas que la Superintendencia de Servicios
10 Sanitarios haya impartido al respecto. Antes de
11 iniciar las instalaciones domiciliarias el propietario
12 dará aviso de iniciación a la Empresa anexando
13 copia del proyecto, que tendrá carácter informativo y
14 deberá ajustarse a las normas técnicas contenidas
15 en el Decreto Supremo Setenta, del Ministerio de
16 Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de seis
17 de Marzo de mil novecientos ochenta y uno, o a las
18 normas que a futuro se dicten sobre estas mismas
19 materias. La responsabilidad de los proyectos y
20 construcciones de instalaciones domiciliarias
21 corresponderá respectivamente al proyectista y
22 contratista. F) Instalación Domiciliaria de Agua: Será
23 obligación de los propietarios instalar a su costa los
24 arranques domiciliarios y medidores de agua, dentro
25 de un plazo de seis meses contados desde el día en
26 que se declare en explotación la red privada de
27 distribución y abastecimiento de agua, según se
28 establece en el artículo cincuenta y dos de este
29 Reglamento. Declarada en explotación la red
30 privada, los propietarios de los sitios o lotes





1 ubicados con frente a dicha red podrán conectar sus
2 instalaciones domiciliarias a ésta, debiendo
3 efectuarla a su costa y de acuerdo con las
4 disposiciones reglamentarias citadas. La colocación
5 de elementos tales como medidores, equipos
6 hidroneumáticos y la ejecución de obras tales como
7 estanques de agua potable, deberán ajustarse a las
8 normas o especificaciones técnicas de cada
9 elemento tanto en la etapa de ejecución de obras
10 civiles como en el montaje de los elementos
11 electromecánicos, y adicionalmente, cumplir con las
12 pruebas a las que fuese necesario someterlas en
13 obras hasta lograr su funcionamiento óptimo. La
14 conexión a la matriz de agua potable no podrá ser
15 mayor a una pulgada de diámetro, de manera de
16 procurar una presión óptima en todo el sistema de
17 agua potable. G) Instalación Domiciliarla de
18 Alcantarillado: La construcción de una vivienda
19 requerirá la ejecución simultánea del sistema de
20 disposición o tratamiento de aguas servidas
21 prescritos para cada caso en el Decreto Supremo
22 Setenta, de Ministerio de Obras Públicas, publicado
23 en el Diario Oficial de seis de Marzo de mil
24 novecientos ochenta y uno, o de las normas que a
25 futuro se dicten en esta materia. La disposición de
26 las aguas servidas de las viviendas o construcciones
27 propias de la explotación agrícola del sitio o lote se
28 efectuará por alguno de los sistemas de
29 alcantarillado particular prescrito en el decreto-
30 supremo antes mencionado, en tal forma que no

Handwritten signature





1 constituya una molestia, incomodidad o un peligro
2 para la salubridad pública. Para disponer de las
3 aguas servidas caseras en algún cuerpo o curso de
4 agua o para incorporarlas en el subsuelo, será
5 necesario someterlas previamente a un tratamiento
6 de depuración que permita obtener un afluente libre
7 de materia orgánica putrescible, el que se efectuará
8 por medio de fosas sépticas aparejadas a cámaras
9 filtrantes o a cámaras de contacto simple, doble o
10 múltiple acción, de acuerdo con las disposiciones del
11 citado decreto supremo. No obstante lo anterior y en
12 casos calificados por el Administrador, se podrá
13 incorporar las aguas servidas caseras en el subsuelo
14 sin previo tratamiento de depuración, siempre que la
15 formación del terreno natural no consista en piedra
16 de cal o sustancias análogas y que el lugar de
17 disposición final diste a lo menos cincuenta metros
18 de cualquier manantial u otra fuente destinada o
19 susceptible de destinarse al suministro de agua de
20 bebida. Todo el sistema de canalizaciones
21 necesarias para conectar los inmuebles con las
22 fosas sépticas, cámaras filtrantes, cámaras de
23 contacto o cámaras absorbentes o para conducir las
24 aguas servidas caseras al lugar de disposición final,
25 deberá cumplir en lo que se refiere a su instalación,
26 calidad y pruebas con el referido Decreto Supremo
27 Setenta. Para proceder a construir, alterar, modificar
28 o reparar cualquier obra destinada a la disposición o
29 tratamiento de aguas servidas contempladas en el
30 presente Reglamento, será necesario el acuerdo





1 previo del Administrador. Los sistemas de
2 disposición o tratamiento de aguas servidas deberán
3 mantenerse en perfecto estado de limpieza, de
4 forma tal que no constituyan molestia, incomodidad
5 o peligro para la salubridad pública. Todo sistema de
6 disposición o tratamiento de aguas servidas deberá
7 ser abierto e inspeccionado en presencia del
8 Administrador o de sus delegados, a lo menos una
9 vez al año, a fin de verificar sus condiciones de
10 trabajo. La conservación sanitaria de sistemas de
11 disposición o tratamiento de aguas servidas
12 corresponde al propietario del sitio o lote en que se
13 encuentra ubicado y al Administrador la
14 supervigilancia de los mismos. ARTÍCULOS
15 TRANSITORIOS.- Artículo Primero Transitorio: Se
16 designa Administrador del Loteo a don STEFAN
17 GEORG BREIT ZIMMER, chileno, casado y
18 separado totalmente de bienes, ingeniero civil
19 industrial, cédula nacional de identidad número ocho
20 millones doscientos veintisiete mil doscientos quince
21 guión uno domiciliado para estos efectos en calle
22 Costanera Viento Sur, Parcela número nueve,
23 Molino Viejo, comuna de Puerto Varas, Provincia de
24 Llanquihue, Región de Los Lagos, quien tendrá la
25 representación judicial del Loteo y gozará al efecto
26 además de todas las prerrogativas de administración
27 de bienes en cuanto fuere necesario para el buen
28 cumplimiento de su encargo, conforme al presente
29 Reglamento y la normativa vigente. El Administrador
30 podrá ser removido y/o elegido por la Asamblea de

Stefan





1 Propietarios y/o a través de las Juntas de Vecinos,
2 legalmente constituidas, con derecho a voto a razón
3 de uno por cada lote y durará en su cargo en forma
4 indefinida, pudiendo ser removido en cualquier
5 momento por acuerdo de propietarios que
6 representen más de dos tercios del total de los lotes
7 en que se haya subdividido el Fundo singularizado
8 en la cláusula primera de este Reglamento.
9 Su remuneración, a falta de otro acuerdo, ascenderá
10 a cero coma dos Unidades de Fomento por cada lote
11 que haya sido adquirido por terceros, distintos a
12 Breit Dos Limitada y se rija u obligue por el presente
13 Reglamento, debiéndose emitir la boleta de
14 honorarios respectiva o factura, según corresponda,
15 para las eventuales futuras delegaciones o nuevos
16 administradores, que se cobrará junto con los gastos
17 comunes. El Administrador podrá delegar en el todo
18 o parte sus funciones, en personas naturales o
19 jurídicas, que fueren de su confianza- Se designa
20 como integrantes del Comité de Arquitectura a: don
21 Stefan Breit Zimmer, doña Andrea Opitz Balbontín y
22 a don Dante Valenzuela Elizalde. El primero de los
23 recién nombrados será el Presidente del Comité
24 mientras no conste otro nombramiento. No habrá
25 miembros suplentes. Este Comité podrá sesionar
26 con un mínimo de dos miembros y en caso de
27 empate el voto del Presidente será dirimente. En
28 caso de renuncia de alguno de ellos, su reemplazo
29 será elegido por acuerdo de los restantes
30 integrantes. Esta Comité recién designado se





1 mantendrá vigente hasta que una Asamblea de
2 Propietarios que se legalmente se celebre elija un
3 nuevo Comité, o reelija total o parcialmente a la que
4 se designa por este instrumento.- Se otorga un plazo
5 de noventa días a los propietarios o residentes para
6 la regularización y el pleno cumplimiento de lo
7 establecido en el presente Reglamento, contados
8 desde la fecha de esta escritura; y, se autoriza
9 desde ya para que el Administrador, al abogado don
10 Patricio Alejandro Elías Sarquis y al contador auditor
11 don Pablo Opitz Balbontin, pueda que uno
12 cualquiera de éstos, en forma independiente e
13 indistinta pueda solicitar, llenar y firmar el formulario
14 cuatro mil cuatrocientos quince y/o cualquier otro
15 que corresponda ante el Servicio de Impuestos
16 internos para obtener Rol Único Tributario, clave de
17 internet y/o los timbrajes que correspondan, con
18 prerrogativas especiales para ser notificados,
19 percibir, transigir y delegar.- Demás estipulaciones
20 en escritura extractada.- Contribuciones.- Rol
21 N°1442-3; Comuna de Puerto Varas.- Requirió
22 Patricio Elías Sarquis.- Doy fe.-

23 

24
25
26 **CERTIFICO: que la presente copia que**
27 **consta de TREINTA Y CUATRO fojas, es testimonio fiel**
28 **de su original.- Puerto Varas. 17 Febrero 2017**
29

30 





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

INUTILIZADO
Artículo 404
Código Orgánico de Tribunales



Certificado emitido con
Firma Electrónica Avanzada Ley N° 19.799
Autoacordado de la
Excma Corte Suprema
de Chile.-
Cert N° 123456799112
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>