



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

484/5.- **ssm.- REPERTORIO N° 1038.**

**COMPLEMENTACION REGLAMENTO DE CONVIVENCIA
PARCELACION HACIENDA EL PANGAL**

EN SANTIAGO DE CHILE, a siete días del mes de Abril del
dos mil ocho, ante mí, **LUIS POZA MALDONADO**, Notario
Público de Santiago, con Oficio en calle Embajador
Doussinague número mil setecientos cuatro, Vitacura,
comparece: **INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA**,
Sociedad de responsabilidad Limitada del giro de su
denominación Rut setenta y siete millones quinientos
noventa mil trescientos veinte guión uno, representada
por don **JOSE MIGUEL RAWLINS CARRASCO**, chileno,
casado y separado totalmente de bienes, factor de
comercio, cédula nacional de identidad y Rut número
nueve millones novecientos setenta y dos mil novecientos
ochenta y seis guión cuatro, ambos domiciliados para
estos efectos en Avenida Vicuña Mackenna número
novecientos setenta y tres, Viña del Mar, y de paso en
ésta, en adelante, "La Inmobiliaria" o "Las Inmobiliarias"
según se menciona mas adelante, el compareciente mayor
de edad y quien acredita su identidad mediante la
exhibición de la cédula antes anotada y expone:
PRIMERO: Inmobiliaria y Rentas Limitada, Inmobiliaria
Hacienda El Pangal Limitada, Inmobiliaria Terramaster
S.A. y cualquier otra empresa que se relacione con



1
2 cualquiera de las ya nombradas se denominarán en
3 adelante "Las Inmobiliarias". **SEGUNDO:** Con fecha
4 catorce de septiembre de dos mil cuatro, Inmobiliaria y
5 Rentas Limitada, en su calidad de Propietaria del
6 proyecto inmobiliario denominado "Parcelación Hacienda
7 El Pangal" dictó Reglamento de Convivencia y
8 Servidumbre al efecto, el cual, consta en la escritura
9 pública de esa fecha, otorgada en la Notaría de
10 Valparaíso de don Luis Fischer Yávar, bajo el número
11 diez mil quinientos sesenta y uno / dos mil cuatro,
12 inscrito a fojas dos mil quinientas treinta y una vuelta
13 número mil cuatrocientas cuarenta y tres del Registro de
14 Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes
15 Raíces de Casablanca del año dos mil cuatro y, de las
16 complementaciones al citado reglamento de convivencia
17 que constan en las escrituras públicas de fecha diecisiete
18 de enero de dos mil cinco, otorgada en la Notaría de
19 Valparaíso de don Luis Fischer Yávar, bajo el repertorio
20 número cuatrocientos ochenta y tres, inscrita a fojas
21 doscientas ochenta y tres vuelta número ciento cuarenta y
22 siete del Registro de Hipotecas y Gravámenes del
23 Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos
24 mil cinco, en escritura pública de fecha doce de enero del
25 año dos mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago, de
26 don Luis Poza Maldonado, bajo el repertorio número
27 ciento cuarenta y dos / dos mil seis, inscrita a fojas
28 doscientas doce número ciento setenta y ocho, en el
29 Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes
30 Raíces de Casablanca del año dos mil seis, y finalmente
en escritura pública de fecha treinta de noviembre de dos



1 mil seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Luis
2 Poza Maldonado, bajo el repertorio número tres mil
3 cuatrocientos sesenta y dos, inscrita a fojas dos mil
4 novecientos veinte número dos mil ciento noventa y siete,
5 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del
6 Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, del año
7 dos mil seis. **TERCERO:** Desde su dictación, ha
8 trascurrido un tiempo considerable, lo que ha dado lugar
9 a diversas situaciones prácticas que es necesario regular
10 y que no se encuentran establecidas en el reglamento y
11 demás complementaciones antes citadas, como son en el
12 ámbito de la seguridad, plan de manejo de prevención de
13 incendios, instalación y uso del agua de riego, regulación
14 de un fondo de reserva, entre otras.- **CUARTO:** Conforme
15 a las facultades y poderes vigentes contenidas en el
16 reglamento ya mencionado, y en atención a la necesidad
17 de regular las diversas materias señaladas La
18 Inmobiliaria, a expresa petición del directorio del Comité
19 de Administración de la Parcelación viene en dictar las
20 siguientes normas: **I.- De la Seguridad:** La seguridad de
21 la parcelación será regulada por un reglamento especial
22 sobre esta materia, el que será dictado por la
23 administración y que se entenderá formar parte
24 integrante del presente instrumento. Este Reglamento no
25 podrá tener propuestas que no estén de acuerdo al
26 ordenamiento jurídico chileno, en cuyo caso, será nula
27 toda estipulación que contravenga estas normas, en
28 especial, lo que dice relación con las garantías y
29 libertades constitucionales consagradas en el artículo 19
30 de la Constitución Política de la República, como



1 libertad de tránsito, trabajo, y la de realizar una
2 actividad económica. Este Reglamento tampoco podrá
3 tener obligaciones que graven a las Inmobiliarias más
4 allá de sus compromisos originales en el desarrollo y
5 diseño del proyecto. **II De la prevención de incendios:**

6 a) queda estrictamente prohibido a todo ocupante y/o
7 residente, que se encuentre al interior de la parcelación
8 realizar fogatas como también quema de pastizales,
9 desechos orgánicos e inorgánicos al interior de la parcela
10 o en las áreas comunes, caminos y en cualquier lugar que
11 sea considerado parte de la parcelación.- b) todo
12 propietario, usuario y/ o residente que haga uso físico de
13 su parcela, deberá procurar por la limpieza del terreno
14 para evitar el crecimiento de pastizal en la época de
15 verano, a fin de evitar el riesgo de incendio.- c) Todo
16 propietario, antes de instalar faena para la construcción
17 de su vivienda, deberá limpiar el terreno, caso contrario,
18 no podrá instalar faena y tampoco podrá dar inicio a los
19 trabajos constructivos. Asimismo, la basura, restos de
20 materiales, desechos orgánicos e inorgánicos, que se
21 originen durante la obra, deberán ser extraídos por
22 cuenta del propietario de la parcela en construcción,
23 quedándole a este o sus contratistas estrictamente
24 prohibido utilizar los contenedores de basura domiciliaria
25 instalados en los caminos de servidumbre, los cuales, son
26 de uso exclusivo de los propietarios residentes con
27 viviendas ya edificadas d) Todo propietario que tenga una
28 vivienda, bodega, u otro tipo de instalación en su terreno
29 deberá contar con al menos un extintor y una pala para
30 el control de un eventual incendio - **III De la**



1 **instalación y uso del agua de riego:** a) definición:

2 *Agua de Riego: Es todo recurso hídrico proveniente de los*
3 *afluentes, tranques, o embalses, que se encuentran en*
4 *propiedad de las Inmobiliarias que no correspondan al*
5 *agua, o elementos considerados en el proyecto de*
6 *abastecimiento de agua potable del proyecto completo, y*
7 *en particular al recurso por sistema de bombas mecánicas*
8 *y que se distribuye por las redes autorizadas por La*
9 *Seremi de Salud Quinta Región.- b) Todo propietario que*
10 *tenga factibilidad de agua de riego, podrá solicitar a la*
11 *administración autorización para la instalación del*
12 *arranque respectivo a su costo. La entrega de este*
13 *arranque no constituye para las Inmobiliarias, ni para la*
14 *Administración ninguna obligación de provisión de flujo,*
15 *estando este limitado siempre a los derechos existentes y*
16 *a la existencia del recurso.- c) El uso de esta agua, sólo*
17 *es para el riego de áreas verdes y no se recomienda su*
18 *uso para el consumo humano.- d) todo propietario y*
19 *usuario del agua de riego, deberá pagar una cuota de*
20 *incorporación equivalente a dos Unidades de Fomento,*
21 *que será destinada al fondo de iniciación de este*
22 *sistema. Además, el propietario y usuario deberá pagar*
23 *la suma de cero coma ocho Unidades de Fomento mensual,*
24 *que será destinado al gasto de mantención del sistema de*
25 *agua de riego.- El no pago de cualquiera de las sumas*
26 *indicadas anteriormente, facultará a la administración*
27 *para cortar el suministro.- e) Se podrá racionalizar el uso*
28 *del agua de riego, medida que será adoptada con el*
29 *acuerdo del comité de administración en las siguientes*
30 *circunstancias: Uno.- cuando el embalse que acompaña a*



1 recurso, se encuentre en niveles bajos.- Dos.- cuando el
2 año calendario respectivo sea de poca lluvia y no se haya
3 recuperado el embalse en los niveles de un año normal de
4 lluvia.- Tres.- cuando, se haya producido un daño en
5 las cañerías que transportan el recurso, de tal magnitud
6 que sea imposible entregar el agua, hasta su completa
7 reparación.- f) La entrega del recurso y su uso queda
8 supeditada a la provisión fluvial de lluvias que
9 constituye un hecho de la naturaleza y no del hombre en
10 cada invierno, liberando a la administración y a las
11 Inmobiliarias, de garantizar el suministro permanente del
12 mismo para algún periodo en particular, y en especial en
13 el de verano. g) A consecuencia de lo anterior, el
14 propietario y usuario, deberá usar el recurso en forma
15 responsable y conciente para garantizar su provisión
16 durante todo el año. **IV Del Fondo de Reserva:** Todo
17 propietario deberá pagar una vez al año la cantidad de
18 una Unidad de Fomento, la cual, será destinado a
19 proyectos de interés para toda la comunidad, y cuyo
20 destino será regulado por la asamblea anual de
21 propietarios.- **V Del Gasto Común Extraordinario:** Cada
22 propietario deberá pagar por cada parcela que posea la
23 suma de cero coma tres Unidades de fomento mensual
24 para gastos de mantención extraordinario cuyos fines que
25 fueron explicados en el primer reglamento y que por este
26 acto se complementa. **QUINTO:** **VI Mandatos**
27 **especiales:** Se Confiere poder especial e irrevocable a
28 Parcelación Hacienda El Pangal, para que través de sus
29 representantes legales o apoderados puedan: a) regular
30 el uso y mantención del agua de riego a beneficio de la



1 comunidad, y asumiendo el total de las obligaciones y
2 responsabilidades legales que resulten de la ejecución de
3 este mandato, como asimismo, para cobrar, percibir e
4 integrar al fondo de reserva de la Parcelación los dineros
5 a que se hace referencia en el punto III del artículo
6 cuarto de este instrumento.- b) solicite la incorporación
7 de los propietarios morosos de gastos comunes y fondo de
8 reserva a los registros del boletín comercial y/o DICOM
9 según corresponda, publicando el nombre del propietario
10 moroso y el monto de la deuda total y el periodo. Para
11 estos efectos, bastará un certificado emitido por la
12 administración de la Parcelación, que contenga la
13 identificación del propietario moroso además de periodo y
14 monto de la deuda. Parcelación Hacienda El Pangal
15 deberá solicitar la exclusión inmediata de estos registros
16 al propietario que haya aclarado su deuda. c) cobrar y
17 percibir los montos que adeuden los propietarios de
18 gastos comunes contenidos en un título ejecutivo. d)
19 suscribir pagaré en nombre y representación del
20 propietario moroso, nominativo a Parcelación Hacienda El
21 Pangal, incorporando en dicho instrumento el monto total
22 de la deuda, gastos de cobranza y costas judiciales. El
23 presente mandato es gratuito, y no constituye novación
24 de la deuda, liberando a la mandataria de la obligación
25 de rendir cuenta en el presente cometido.- **VII**

26 **Competencia y jurisdicción:** Se deja constancia que
27 para el cobro judicial de los gastos comunes ordinarios y
28 extraordinarios y deuda por fondo de reserva morosos la
29 Inmobiliaria fija competencia en la Comuna de
30 Casablanca y se somete a la jurisdicción de



1 tribunales de justicia, salvo para las Inmobiliarias la que
2 se registrará en esta materia conforme a las reglas
3 generales de competencia.- **Artículos Transitorios:**
4 **ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO:** Se excluyen de la
5 obligación de pagar gastos comunes extraordinarios y
6 fondo de reserva las parcelas que sean de propiedad de
7 las Inmobiliarias, mientras sean de propiedad de alguna
8 de éstas, ya que en su calidad de desarrolladores del
9 proyecto, definieron el proyecto en su origen, y no
10 consideraron mayores inversiones que las comprometidas
11 inicialmente. Realizada la primera transferencia a un
12 tercero no relacionado a las Inmobiliarias, nace la
13 obligación de efectuar los pagos ya mencionados al nuevo
14 adquirente en forma originaria desde la fecha de la
15 transferencia. **ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Se
16 excluye de la autorización señalada en la letra b) del
17 artículo cuarto del presente las Inmobiliarias. En
18 consecuencia, la administración no estará facultada de
19 manera alguna para publicar en el Boletín Comercial, ni
20 en DICOM, o cualquier otro medio de difusión o
21 publicación similar a ninguna de las empresas
22 mencionadas, ni a sus representantes en su calidad de
23 tales. Asimismo, ni las Inmobiliarias, ni sus
24 representantes legales en su calidad de tales, facultan a
25 la administración para suscribir a su nombre o
26 representación pagares, letras de cambio u cualquier otro
27 título representativo de deuda y que pueda tener fuerza
28 ejecutiva, a favor de Parcelación Hacienda el Pangal y
29 que digan relación con el reconocimiento de gastos
30 comunes devengados y, en general de cualquier

1 obligación sea civil, natural o comercial para con la
2 parcelación o comunidad. **PERSONERIA:** La personería de
3 don José Miguel Rawlins Carrasco para representar a
4 INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA consta de la escritura
5 pública de fecha treinta y uno de Enero del año dos mil
6 uno, otorgada en la Notaría de Valparaíso, de don Marcos
7 Díaz León, la que no se inserta por ser conocida del
8 compareciente y del Notario que autoriza. Minuta
9 redactada por el abogado señor Miguel Saud Vera. **EN**
10 **COMPROBANTE** y previa lectura firman.- Se da copia.-
11 Esta escritura se anotó en el Repertorio de Instrumentos
12 Públicos del presente mes bajo el número mil treinta y ocho.
13
14 Doy fe.- L

15
16
17 **JOSE MIGUEL RAWLINS CARRASCO**
18 **P.P. INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA**

19
20
21
22
23
24 **FIRMO Y SELLO LA PRESENTE**
25 **COPIA QUE ES TESTIMONIO**
26 **FIEL DEL ORIGINAL.**
27 Vitacura (Santiago)



07 ABR. 2008