

**REPERTORIO N° 10.561/2.004**

**REGLAMENTO DE CONVIVENCIA**

**PARCELACIÓN "HACIENDA EL PANGAL"**

.....

En Valparaíso, República de Chile, a 14 de septiembre de dos mil cuatro, ante mí, **LUIS ENRIQUE FISCHER YAVAR**, Abogado, Notario Público de Valparaíso, con oficio en calle Prat seiscientos cuarenta y siete, comparece, don **INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA**, sociedad de responsabilidad limitada del giro de su denominación, Rut. Número setenta y siete millones quinientos noventa mil trescientos veinte guión uno debidamente representada por don **JOSE MIGUEL RAWLINS CARRASCO**, chileno, casado y separado totalmente de biens, factor de comercio, del mismo domicilio de su representada, de paso en ésta, 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 Libertad número mil doscientos ochenta y cuatro, oficina número mil tres, Viña del Mar, en adelante, **La propietaria o la Inmobiliaria**, de paso en esta; el compareciente mayor de edad, quien ha acreditado su identidad con la cédula anotada y expone: Que en la representación que inviste, viene en redactar un Reglamento de Convivencia para el Proyecto de Parcelación denominado Hacienda El Pangal, ubicado en el nuevo lote ocho que resultó de la subdivisión de los lotes siete, ocho y en el cincuenta y tres coma dieciocho por ciento del lote nueve, en que se dividió la Hijueta El Boldo, ubicada en Casablanca, en adelante también **la Parcelación**, cuyo tenor es el siguiente: **PRIMERO.- Antecedentes de la Parcelación.-** La propietaria es dueña de los siguientes inmuebles: lote **SIETE, OCHO y del CINCUENTA Y TRES COMA DIECIOCHO POR CIENTO DEL LOTE NUEVE**, en que se dividió la Hijueta El Boldo, ubicada en Casablanca, con una superficie de ciento cincuenta y nueve coma una hectáreas físicas, aproximadas, en el primero, sesenta coma nueve hectáreas físicas aproximadas, el segundo y en una superficie total aproximada de cuatro coma siete hectáreas físicas constituidas por los terrenos del tranque y con derechos a igual porcentaje de su agua, cuyo plano de subdivisión agregado al final del Registro de propiedad del año mil novecientos noventa y tres con el número ciento veintiséis, tiene los siguientes deslindes: **Lote número SIETE**; al Norte, en parte con lote número tres, con lote cuatro, en parte con lote número cinco, con lote número nueve y en parte con lote número seis; al Oriente, con lote número seis; al Poniente, con lote número ocho; al Sur, con Hijueta Los Maitenes; **Lote número OCHO**; al Norte, con lote número tres; al Oriente, con lote número siete; Al Sur, con Hijueta Los Maitenes; y al Poniente, con camino Casablanca – Bollenar – Melipilla, **Lote número NUEVE**, Norte, con lote número cinco; al Oriente, con lote número siete; al Sur, con lote

número siete; y al Poniente, con lote número cinco. Adquirió dichos inmuebles por compra que hizo a don René Judas Tadeo Martínez Miranda. Lo expuesto y demás estipulaciones constan de escritura pública de compraventa de fecha 29 de abril de 2004, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso, don Luis Enrique Fischer Yávar. El título de dominio a favor de la inmobiliaria se encuentra inscrito a fojas 1820 vta. N° 2031 en el Registro de Propiedad del año dos mil cuatro correspondiente al Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. Estos inmuebles fueron fusionados para luego ser subdivididos en **ciento trece parcelas**, subdivisión que fue aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero de la Provincia de Valparaíso, Quinta Región, según consta de certificado número cinco mil ciento dos guión treinta y nueve guión dos mil cuatro, del diecinueve de julio de dos mil cuatro. El certificado emitido por Servicio Agrícola y Ganadero de la Quinta Región, Memoria explicativa y el Plano de subdivisión debidamente autorizado por el Servicio Agrícola Ganadero de la Quinta Región se encuentra agregado al final del Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca del año dos mil cuatro, bajo el número 429. En las parcelas uno a la ciento doce, de la referida subdivisión, Inmobiliaria y Rentas Ltda., se encuentra desarrollando un proyecto que consta de ciento doce parcelas que tienen una superficie de cinco mil o más metros cuadrados, denominado "Parcelación Hacienda El Pangal", cuyo plano se protocoliza con esta fecha, bajo el mismo número de repertorio que la presente escritura, en esta Notaría. **SEGUNDO.- Reglamento de Convivencia.** Por este acto e instrumento, la propietaria dicta y constituye el presente Reglamento de Convivencia de la Parcelación Hacienda El Pangal, en adelante el Reglamento; que tiene por finalidad regular las relaciones entre los propietarios y/u ocupantes de las parcelas, en adelante **los parceleros**.- Este Reglamento establece normas obligatorias referentes al uso del suelo, condiciones de edificación, vialidad y funcionamiento de la vecindad que se origine, normas que regirán dentro del área territorial de la parcelación. Asimismo, se regulan en el presente Reglamento las diferentes servidumbres que afectan a cada parcela que forma parte del proyecto, comprendiéndose entre otras, las servidumbres de tránsito, electricidad, agua, postaciones, ocupación predial, constructibilidad, etc., según se expondrá.- Además, el Reglamento tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica y/o ente que se encuentre en uno de los siguientes casos: **a)** Adquiera a cualquier título de dominio una o más parcelas o posea derechos o cuotas en ellas; **b)** Las personas a quienes el propietario de una parcela hubiere cedido su uso o goce, a cualquier título, y **c)** todo el que ocupe a cualquier título alguna de las parcelas. Los parceleros serán solidariamente responsables del cumplimiento de las obligaciones emanadas del Reglamento. A su vez, el propietario de una Parcela que ceda el uso y goce de ésta a un tercero, a cualquier título, responderá solidariamente con éste del cumplimiento de las obligaciones emanadas del Reglamento, solidaridad que asume expresa y formalmente por el solo hecho de la firma del contrato de compraventa de su Parcela respectiva. Subsidiariamente, en tanto sean aplicables y no contravengan lo pactado en el presente Reglamento, que en todo caso primará, se aplicarán las disposiciones legales y administrativas que resulten pertinentes.- El Reglamento se inscribirá en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente, como un gravamen, y, en cada compraventa o transferencia que se celebre,

la propietaria de la parcela o derechos sobre ella, considerará una cláusula que establezca la obligación de respetarlo. Asimismo, cada parcelero se obligará a que en caso de vender y/o enajenar a cualquier título su Parcela, impondrá esta misma obligación a su comprador y/o adquirente, y así sucesivamente.- La misma obligación aquí establecida regirá para los sucesores del parcelero sean a título singular o universal, legatarios o herederos.

**TERCERO.- Definiciones.-** Los siguientes términos tendrán en este Reglamento el significado que a continuación se expresa: **"Coeficiente de Ocupación del Suelo"**, número que multiplicado por la superficie total del predio, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel del primer piso. La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el cien por ciento de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.- Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán. Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del diez por ciento de la superficie del terreno.- El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un cincuenta por ciento.- **"Coeficiente de Constructibilidad"**, número que multiplicado por la superficie total del predio, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el suelo natural y la superficie de éste.- **Densidad Neta:** es la relación entre la cantidad de habitantes y la superficie predial que ocupa, descontando los Bienes Nacionales de Uso Público.- **CUARTO.- Normas sobre Construcciones.-** Las construcciones, de toda clase que se efectúen dentro de la Parcelación, deberán respetar las siguientes normas: **Uno) En cuanto a los Cierros y Accesos a las Parcelas.** Los cierros serán de madera de pino impregnada compuestos por tranqueras de dos pulgadas por seis pulgadas por doscientos cuarenta centímetros en bruto y pilares de cuatro pulgadas por seis pulgadas por ciento ochenta y cinco centímetros en bruto, utilizándose en consecuencia el mismo material para todos los frentes de parcelas laterales que den a calles interiores y exteriores de la parcelación. En el frente de las parcelas y en los deslindes con vecinos, incluso con aquellos que no formen parte de la Parcelación, la altura máxima de los cierros será de un metro setenta centímetros, debiendo tener un cien por ciento de transparencia, salvo en el caso que se alude en el literal a) siguiente. **a)** Los portones de acceso a las Parcelas serán del mismo material, compuestos por pilares de fijación de seis pulgadas por seis pulgadas y dos puertas batientes compuestas por pilares de tres pulgadas por seis pulgadas y tranqueras de dos pulgadas por seis pulgadas. sin poder utilizarse otro material diverso; El ocultamiento y/o relleno de cierres, deslindes y portones que pretenda una disminución en la exigencia de transparencia deberá obtenerse exclusivamente mediante la utilización de cercos vivos (arbustos, especialmente ligustrinos, miósporo y estenocarpus, y árboles); El tipo de pavimento que se utilice para el acceso a cada Parcela deberá ser de tierra, maicillo, piedra natural o similar, en colores tierra. A fin de mantener la uniformidad y simetría en los diseños de cercos y portones se deberá observar lo establecido a este respecto en el Plano que se protocoliza en este acto y mediante el mismo número de repertorio de este instrumento.- **Dos) Tipos de Construcciones y Condiciones de Constructibilidad.** Sólo podrán construirse casas destinadas a la habitación, permitiéndose además la construcción de infraestructuras complementarias, como garajes, camarines y similares, piscina particular, invernadero

particular, jardines y áreas verdes, canchas e implementación para la práctica deportiva particular, lugares para mantención de animales domésticos, de acuerdo a las normas exigidas por el Servicio de Salud competente del Ministerio de Salud, todo lo anterior, en la medida que no perjudique a los vecinos. Se prohíbe en consecuencia la construcción de casas, edificios u otras construcciones destinados a la industria u otro fin diferente del señalado, como asimismo destinar el predio al acopio de materiales, caballerizas, corrales o a la crianza de animales. Con el fin de velar por el cumplimiento de estas pautas, previo al inicio de los trabajos, sean de construcción o de ampliación, los planos de las viviendas (según lo estipulado en la cláusula OCTAVA letra i) de este reglamento), deberán ser revisados sin costo para el propietario de la Parcela, por los arquitectos que tuvieron a su cargo la realización de la Parcelación, y aprobados por éstos por la Junta de Administración que contempla este Reglamento, con el fin de que ambos expresen su conformidad con los mismos.

**Tres) Prohibiciones en materia de Construcciones.** Se prohíbe: a) Construir muros de contención de más de un metro de altura. En caso que un terreno deba contar con alguna construcción que supere tal altura, deberá tener la autorización de la Junta de Administración que contempla el presente Reglamento conjuntamente con los arquitectos que tuvieron a su cargo la realización de la Parcelación. En todo caso, cualquiera que sea la altura de los muros de contención, deberán respetar una rasante de cuarenta y cinco grados, medida desde el nivel natural del terreno en su deslinde; b) Modificar de cualquier manera las curvas de nivel que existen en los deslindes; c) Ejecutar obras de muros de contención a menos de seis metros de cualquiera de los deslindes; d) Ejecutar cualquier obra o construcción que no sea de las antes enunciadas a menos de seis metros de cualquiera de los deslindes, incluyendo piscinas, fosas o drenes y sus tuberías de ventilación; e) Elevar cualquier tipo de cables de conducción eléctrica, como de televisión, citofonía, etcétera, con excepción de antenas captadoras de frecuencias abiertas o codificadas. En caso de instalarse cualquier servicio que requiera cableado y que no sea de las excepciones referidas, deberá ello hacerse ocultando las conducciones respectivas. Lo anterior es sin perjuicio de las servidumbres que se constituyen en virtud del presente instrumento; f) No se podrá efectuar ninguna construcción que tenga como material principal el asbesto cemento, fibrocemento, zinc, aluminio, mallas o redes tipo rashell u otro material similar, que no cumpla con el carácter de "campo" referido en la cláusula séptima siguiente, como tampoco se permitirá la construcción de ramadas, mediaguas, tinglados, cobertizos u otros similares; quedando la materialidad de las construcciones sujetas a la revisión y aprobación previa el arquitecto revisor y de la Junta de Administración; g) Se prohíbe la construcción de pozos o norias en las Parcelas; h) No se podrá construir caballerizas ni lugares destinados al criadero de animales, salvo aquellos que sean necesarios para la mantención y cuidado de animales domésticos en un número que no haga presumir intención de comercialización o reproducción masiva; En caso que se ejecute una construcción, el propietario de la Parcela velará por el correcto manejo de las obras, en especial el acopio de materiales, de manera que no puedan ser vistos desde las vías de circulación, ni que éstos se acopien directamente en las vías públicas y servidumbres de paso o tránsito u otras, o que las mismas sean utilizadas como canchas de trabajo.- En caso que alguno de los parceleros contravenga lo dispuesto en esta

cláusula, e inicie trabajos de construcción antes de contar con la autorización requerida de parte de los arquitectos revisores y de la Junta de Administración o, que simplemente no cumplan con el requisito de presentar sus proyectos de construcción a quien corresponde para efectos de obtener su autorización, le será aplicable lo dispuesto en la cláusula décimo tercero del presente instrumento y deberá pagar la multa allí señalada. **Cuatro) Servicios Básicos y Servidumbres.** Con el fin de ejecutar las obras necesarias para dotar a las Parcelas de servicios básicos, postaciones, estanques de agua, acueductos, ductos, de paso de cañerías y gasoductos, de agua, luz, telefonía, televisión y cualesquiera otros, y, además, dar un adecuado tránsito vehicular y peatonal, por este acto e instrumento la Propietaria constituye servidumbres de postación, acueductos, gasoductos, de paso de cañerías, de conducción de agua, alcantarillado, luz, telefonía y de tránsito vehicular y peatonal, sobre las ciento trece parcelas de la Parcelación, de manera que cada una de estas Parcelas es, respecto del resto de las Parcelas, recíproca y correlativamente, predio dominante y predio sirviente, a fin de brindar dichos servicios a todas las Parcelas, sin que pueda el propietario de una Parcela oponerse a la imposición y/o ejercicio de dichos gravámenes prediales.- El plano de servidumbres, suscrito y firmado, por la propietaria se protocoliza en este acto y bajo el mismo número de repertorio del presente instrumento, y por ello se entiende formar parte integrante y vinculante de este reglamento. **Cinco) Pozos de Agua y Estanques de Almacenamiento.** Todos los pozos de agua y estanques acumuladores de agua construidos y que se construyan a futuro en la Parcelación, como sus equipos impulsores, bombas, componentes electrógenos, ductos, cañerías, redes de agua y empalmes de agua se considerarán bienes de uso común y estarán destinados al beneficio de todas las parcelas, por lo que se prohíbe la construcción de pozos y norias en cada Parcela. Se hace presente que en la parcela ciento nueve se ubicará un estanque de agua. – **Seis)** El suministro de agua a las parcelas será proporcionado por una empresa particular. El costo del servicio de suministro de agua será inferior al cobrado por la empresa sanitaria que efectúa el servicio en la localidad de Casablanca y no regirán las tarifas correspondientes a los servicios de alcantarillado. La Junta, a solicitud de la empresa que entregue el suministro, podrá regular o restringir el volumen de agua a utilizarse por cada parcela en caso que, por razones estacionales o causas de fuerza mayor, pudiese existir la posibilidad de que el caudal no fuese suficiente para satisfacer las necesidades básicas de todas las parcelas. Cada uno de los ocupantes y parceleros deberán concurrir al pago de la construcción de la red general de agua a prorrata de sus derechos en la Parcelación, cuyo proyecto será encargado por la Inmobiliaria a nombre de los parceleros o por la Junta de Administración, pero siempre a costo y de responsabilidad de cada uno de los ocupantes y parceleros. Para los efectos de conectarse a la red general de agua cada parcelero u ocupante de la Parcela respectiva se obliga a efectuar toda la conexión señalada y a instalar en cada vivienda de que sea propietario el marcador individual del servicio de agua suministrado, de conformidad con las reglas que fije la Inmobiliaria y/o Junta de Administración. En principio y salvo acuerdo expreso en contrario todos los trabajos que importen la conexión a la red general de agua deberán contratarse con la misma empresa que construya la red general de agua. El agua suministrada por la referida empresa particular no será potable. En consecuencia, cada parcelero deberá

adoptar todas las medidas necesarias para resguardar la seguridad en su consumo. Del mismo modo, todas las viviendas deberán contar con un sistema de planta de tratamiento que contemple al menos una cámara desgrasadora y sistema de exploración y cloración-decloración de los afluentes líquidos. **Siete) Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas.** Para la disposición de las aguas servidas de las parcelas, se podrá contar con un sistema de tratamiento que cuente al menos con cámara desgrasadora y sistema de exploración y cloración-decloración de los afluentes líquidos, éstas son estanques de plástico, divididos en dos compartimentos, el primero recibe el sólido y el agua; y el segundo sólo el agua con filtros y cloración, cuyo resultado es agua tratada, siendo posible su utilización para riego u otros fines similares. El proyecto sanitario que presenten para sus respectivas parcelas, debe ser aprobado por el Servicio de Salud competente.- Con todo, en las parcelas que estén próximas a pozos de captación de agua, deberán considerar la ubicación de sus plantas de tratamiento de aguas servidas en un radio no inferior a cincuenta metros contados desde el centro del pozo, a fin de evitar cualquier tipo de contaminación.- En la parcela número cinco y en la ciento diez y en la ciento doce existen pozos de agua, a los que la empresa que se encargue del suministro del servicio y la administración podrán acceder libremente, a través de las servidumbres de paso que se grafican en el plano a que se refiere el número cuatro precedente. Ocho) El suministro del servicio de energía eléctrica a las parcelas será suministrado por una empresa privada. El costo del servicio de suministro de energía eléctrica será el equivalente al cobrado por la empresa que entrega energía eléctrica a la localidad de Casablanca. Nueve) Trazado Eléctrico. Cada uno de los Parceleros estará obligado a efectuar el trazado eléctrico al interior de su parcela, en forma soterrada y; además, deberá instalar en cada vivienda de que sea propietario el marcador individual del servicio de energía eléctrica suministrado por la empresa particular de que se trate. **QUINTO.- Obligación de Mantener Despejados Caminos de Servidumbres y Otras Obligaciones Accesorias.-** En las vías de servidumbres, espacios comunes y áreas verdes, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como fuentes de agua, juegos infantiles, salas de máquinas y otras similares, según corresponda. La parcela ciento doce pertenecerá a los parceleros en proporción a su cuota de dominio en el predio total que incluye las ciento trece parcelas, descontada para los efectos de este cálculo la parcela número ciento doce. En esta parcela existirán algunas instalaciones de uso común para todos los parceleros, sin que éstos tengan la necesidad de pagar precios o tarifas por su aprovechamiento. Sin embargo, si en dichas instalaciones o en las que se construyan a futuro en estos predios funcionare algún servicio o actividad especial realizada por un tercero, el acceso a dichas instalaciones o servicios implicará un costo, que deberá pagar el parcelero que haga uso de la respectiva instalación, actividad o servicio según los precios y tarifas que correspondan o según el valor fijado por quien suministra el referido servicio o desarrolla la citada actividad. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias y destino de los bienes de uso común serán determinadas en los proyectos arquitectónicos específicos y deberán ser aprobadas por los arquitectos que tuvieron a su cargo la realización de la Parcelación, y por la Junta de Administración.- Asimismo, queda estrictamente prohibido a los propietarios de

las parcelas que deslindan con el camino público que une Casablanca con Melipilla y por el cual se llega al portón de acceso principal de la parcelación, abrir o permitir se abran o habiliten accesos directos desde la parcela al referido camino público. La infracción a esta prohibición será sancionada con una multa de mil unidades de fomento y, sin perjuicio de su cobro, facultará a la Junta de Administración para proceder materialmente a su cierre inmediato, sin necesidad de trámite judicial alguno, todo ello a costa del propietario infractor.

**SEXTO.- Usos del Suelo. Condiciones de Subdivisión Predial y de Edificación.-** A las Parcelas de la Parcelación se les han asignado los usos de suelo, las condiciones de subdivisión predial y de edificación que a continuación se indican: Superficie predial mínima: cinco mil metros cuadrados; Coeficiente de constructibilidad: veinte por ciento; Coeficiente de Ocupación del suelo: quince por ciento para cada habitación; Sistema de agrupamiento: Aislado sin adosamiento; Densidad neta máxima: un máximo de dos casa habitación por cinco mil metros cuadrados; Altura máxima de edificación: diez metros (dos pisos más mansarda); Área de jardín y forestación predial mínimo: treinta por ciento; Distanciamientos: Distanciamiento mínimo a deslindes: seis metros, y cinco metros en los terrenos de menos de treinta metros de frente; Distanciamiento mínimo entre casas habitación: doce metros; Antejardines: Tendrán un mínimo de diez metros respecto a la línea oficial de la propiedad. Salvo terrenos sobre el quince por ciento de pendiente y con acceso desde la parte alta el antejardín podrá disminuir hasta dos metros respecto a la línea oficial de la propiedad.

**SÉPTIMO.- Tipo de Construcción.-** El tipo de construcción será acorde con el carácter de campo, de preferencia con aspecto típico colonial o chileno.

**OCTAVO.- Paisajismo e Intervención Arquitectónica en la Parcelación.-** La Parcelación es un conjunto paisajístico en el que la idea principal de su desarrollo espacial y el detalle en cada uno de sus lugares ha sido estudiado detenidamente, con el objeto de preservar la vegetación nativa existente y enriquecer este paisaje, con nuevas obras.- En el logro de este objetivo, es fundamental para la armonía de la Parcelación la definición de las normas generales que regirán la intervención particular de cada uno de los parceleros en el interior de sus parcelas. Se entiende que en un marco de normas definidas en el más alto standard estético y de calidad material se está protegiendo el interés de cada uno de los parceleros.- Sobre el Paisajismo de la Parcelación, y en consideración a que los terrenos particulares tienen continuidad espacial con la Parcelación y con las calles y avenidas de la Parcelación, se exigirá que el dimensionamiento y posición de los cuerpos y volúmenes de la casa estén en armonía con los espacios verdes exteriores de la parcela.- Dentro de la arquitectura y el paisajismo los parceleros deberán presentar anteproyectos que serán estudiados y aprobados por los arquitectos que tuvieron a su cargo la realización de la Parcelación y por la Junta de Administración que se crea por este instrumento, previo a la construcción de la obra de que se trate, todo ejecutado con la firma de un Arquitecto. Los planos deberán dibujarse en escala uno a cincuenta; y todas las obras serán ejecutadas con el más alto nivel de calidad, utilizando materiales nobles, naturales, estables y resistentes.- El Anteproyecto a presentar deberá contener los siguientes antecedentes: **i).**- Emplazamiento general de las construcciones; debidamente acotadas **ii).**- Plantas, elevaciones y cortes. **iii).**- Movimientos de tierra; **iv).**- Patios de servicio **v).**- Zonas de esparcimiento: quinchos, piscinas, terrazas, etc.; **vi).**- Espacios de jardín; **vii).**- Plan de

manejo forestal, si procediere; **viii).**- Iluminación de exteriores con señalización y trazados de todas las acometidas eléctricas cuyos recorridos deberán ser subterráneos; **ix).**- Posibilidad de ampliaciones; **x).**- Instalación de faenas; **xi).**- Proyectos de especialidades. **NOVENO.- Vialidad.-** La circulación se estructura básicamente por las vías graficadas como tales en el Plano de la Parcelación y en el Plano de Servidumbres, ambos ya citados que se protocolizan conjuntamente con este instrumento y entienden formar parte del mismo. Estas servidumbres de paso y circulación se establecen con carácter permanente, perpetuo, gratuito e ininterrumpido- La Puerta de Acceso a la Parcelación, ubicado en la **Parcela Áreas de Esparcimiento**, en su deslinde con el camino público, por este acto queda gravado con esa destinación y servidumbre de paso, permanente, perpetuo gratuito e ininterrumpido, servidumbre que afecta a las parcelas números uno y veintidós, la que tendrá un ancho mínimo de quince metros. **DECIMO.- Junta de Administración.-** Por este acto se crea una Junta de Administración, en adelante indistintamente La Junta o la Junta de Administración, cuya función y objetivo será la administración de la parcelación, de sus espacios, bienes y equipos de uso común, como también todos los asuntos que sean de interés colectivo para los parceleros, así como todas aquellas decisiones y materias que en este Reglamento se indican como de competencia exclusiva de esta Junta .- La Junta de Administración será integrada por tres parceleros, elegidos por votación, cuyas funciones no serán remuneradas. La designación, reemplazo y remoción de los miembros de esta Junta se efectuará en una Asamblea de Propietarios de las Parcelas. Los miembros durarán tres años en sus cargos, pudiendo ser reelegidos.- Una vez elegidos los integrantes de la Junta, en su primera reunión, designarán un Presidente, quien durará por un período de tres años en ese cargo, y gozará de voto dirimente.- En caso de impedimento o renuncia de un miembro de la Junta, ella misma procederá a designar un reemplazante, quien ejercerá el cargo hasta la próxima Asamblea Ordinaria de Parceleros, donde deberá renovarse íntegramente la Junta.- Si por cualquier motivo no se celebre la Asamblea destinada a la designación o reemplazo de los miembros de la Junta, permanecerán en sus funciones los miembros vigentes de la Junta, automáticamente por un nuevo período de tres años.- De las deliberaciones y acuerdos de la Junta, se dejará constancia escrita en un Libro de Actas, especialmente llevado al efecto.- La Junta rendirá cuenta anualmente de su gestión a la Asamblea de Propietarios.- **UNDÉCIMO.- Asambleas de Propietarios.-** Los parceleros se reunirán en Asamblea de Propietarios, ordinariamente una vez al año, en el mes de Diciembre. Esta Asamblea será citada mediante circular que será dirigida a cada parcelero, propietario u ocupante, la que se entregará en las respectivas Parcelas.- Dicha circular deberá señalar día y hora de la Asamblea, lugar a efectuarse y asuntos a tratar.- También podrán reunirse en Asamblea Extraordinaria cada vez que sea necesario al interés común, citada por la Junta o por parceleros que representen al menos un quince por ciento de la Parcelación.- Las reuniones de la Asamblea Ordinaria se entenderán constituidas en primera citación con la concurrencia de la mayoría absoluta de los propietarios de parcelas que componen la Parcelación o sus representantes debidamente acreditados. En caso de no reunirse el quórum señalado en la primera citación, el quórum de funcionamiento en segunda citación será un mínimo del quince por ciento de los parceleros. Los acuerdos requerirán el voto

conforme de la mayoría absoluta de los parceleros presentes. En el caso de Asambleas Extraordinarias, las formalidades de citación y quórum para constituirse y adoptar decisiones serán las mismas indicadas precedentemente, con la sola limitación de que sólo podrán tratarse las materias expresamente mencionadas en la respectiva citación.- Para los efectos del quórum de formación de las Asambleas y de las votaciones, se entenderá que cada Parcela equivale a un voto. Es decir, cada parcelero contará con un voto por cada parcela de que sea dueño.- La citación deberá despacharse con una anticipación no inferior a quince ni superior a veinte días, a la fecha en que deba efectuarse la reunión. En una misma citación podrá establecerse en forma conjunta la fecha y la hora para la primera y segunda citación, entre las cuales deberá existir una diferencia de a lo menos dos horas. De las deliberaciones y acuerdos de las Asambleas se dejará constancia escrita en un Libro de Actas, especialmente llevado al efecto.- en caso que no se reuniese el número de parceleros necesarios para llevar reunión en segunda citación, la asamblea podrá llevarse a cabo con los parceleros que asistan a una nueva sesión que no podrá celebrarse antes de siete ni después de quince desde el fracaso de la reunión anterior, caso en el cual los acuerdos se adoptarán por la mayoría absoluta de los parceleros que concurren personalmente o representados. Con todo, para modificar el presente reglamento, deberá contarse con un quórum de aprobación de, a lo menos el cincuenta por ciento de los parceleros. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que se otorga establece en el artículo segundo transitorio a Inmobiliaria Hacienda el Pangal Limitada. **DUODÉCIMO.- Atribuciones de la Junta de Administración.-** La Junta de Administración estará dotada de todas las facultades necesarias para cumplir sus funciones; tendrá la representación judicial y extrajudicial de la Parcelación y podrá contratar un Administrador y al personal necesario para mantener los servicios comunes. La Junta podrá delegar parte o todas sus atribuciones en un Administrador. Con todo, ese Administrador podrá ser nombrado y removido directamente de su cargo por la Asamblea de Propietarios, reunidos en asamblea destinada al efecto, con una mayoría de dos tercios de los parceleros que asistan, en cualquier momento; salvo el caso del primer Administrador que se designa en este instrumento, quien ejercerá sus funciones por el período señalado en este instrumento, sin posibilidad alguna de remoción.- En ningún caso el Administrador podrá entenderse como delegado para adoptar las decisiones que correspondan a la Junta, de acuerdo a lo prevenido en el presente Reglamento.- Todos los gastos que demande la Administración de la parcelación y la Administración, conservación y reparación de los demás bienes de uso común bajo la supervisión de la Junta, serán de cargo exclusivo de los parceleros, propietarios u ocupantes de las parcelas, quienes deberán concurrir a su pago a prorrata de los metros cuadrados de su parcela en la Parcelación, a excepción del proyecto de aguas que se distribuirá en partes iguales para cada parcelero, según se expuso con antelación en este instrumento.- La Junta hará una estimación anual de las expensas comunes ordinarias que deberán aportar los parceleros para el funcionamiento de la Parcelación. Dicha estimación se hará con a lo menos dos meses de anticipación a la época en que dichos gastos deban comenzar a ser solventados por la Parcelación. Los gastos comunes ordinarios, así estimados, tendrán que ser documentados en Diciembre del año anterior a excepción de los gastos del año dos mil cuatro que deberán ser documentados a

la fecha de la escritura de compraventa de la Parcelación a través de un cheque; todo ello con el fin de contar con un fondo de Administración para velar por el mantenimiento de la Parcelación. La forma de pago de los gastos comunes ordinarios será por medio de cuatro cheques: el primero para el primero de Enero, para cubrir los gastos correspondientes a los meses de Enero, Febrero y Marzo; el segundo cheque para el primero de Abril, el cual cubrirá los gastos de Abril, Mayo y Junio; el tercer cheque para el primero de Julio y cubrirá los gastos comunes de los meses de Julio, Agosto y Septiembre y el cuarto cheque, será para el primero de Octubre y cubrirá los gastos de Octubre, Noviembre y Diciembre.- Si un parcelero no pagare las sumas comprometidas dentro de los plazos fijados al efecto, se entiende que la deuda podrá cobrarse judicialmente.- Además, si existiere un atraso de dos o más meses en el pago de las expensas comunes, la Junta podrá solicitar a la empresa que administre servicios básicos de energía eléctrica que suspenda el suministro del servicio en tanto no se haya cumplido con la obligación. Asimismo, La Junta, por sí, podrá en iguales circunstancias suprimir el servicio de agua potable al parcelero moroso. Se deja establecido que se fijan los gastos comunes ordinarios en la suma de cero coma ocho Unidades de Fomento mensuales por cada Parcela, cifra que podrá ser modificada por el acuerdo de los parceleros reunidos en la Asamblea de Propietarios. Ello se entiende sin perjuicio de los gastos comunes extraordinarios, que serán aquellos necesarios para satisfacer situaciones de interés común, imprevistas o no habituales, que determine la Administración y que sean aprobados por la Asamblea de Propietarios.- Asimismo, la Administración de la Parcelación entregará a cada parcelero un detalle de los proyectos a desarrollar con sus respectivos valores y forma de pago. Se deja establecido que a fin de mantener la uniformidad de la Parcelación, para cada Parcela se construirá un cerco frontal que deberá ser costado por cada parcelero en proporción a su Parcela. Para estos efectos deberá entregar a la fecha de la escritura de compraventa de la Parcela y a quien ejerza la Administración, el pago de su valor, que podrá ser enterado en cuatro cheques, en los mismos términos que los señalados respecto de los gastos comunes ordinarios y por una sola vez.- Lo mismo se aplicará respecto de los gastos por conceptos de reforestación que sea necesario efectuar para dar cumplimiento a las normas jurídicas que regulan la materia. La Junta de Administración recibirá y resolverá sin más trámite en su próxima reunión, los reclamos que, por escrito, presenten los parceleros y que digan relación con cualquier incumplimiento de las disposiciones del presente reglamento, en especial si se trata de actos que alteren la tranquilidad, seguridad o salubridad de la parcelación.

**DÉCIMO TERCERO.- Incumplimiento del Presente Reglamento.-** El incumplimiento de cualquiera de las normas establecidas en el presente Reglamento y sus modificaciones, en especial el no pago íntegro y oportuno de los gastos comunes, las infracciones en los procedimientos para la ocupación y construcción en las parcelas y de toda obligación o prohibición, facultará a la Administración a cobrar una multa a beneficio de todos los parceleros de una a diez Unidades de Fomento por cada infracción al presente Reglamento, sin perjuicio del ejercicio de las acciones judiciales correspondientes, por el administrador o por él o los parceleros perjudicados con la infracción cometida. El producto de estas multas será percibido por el Administrador quien lo agregará a un fondo especial, cuyo destino y aplicación será decidido en la asamblea anual de propietarios. Para el cobro o aplicación de

la multa basta que el Administrador haya dado aviso de la infracción a la Junta de Administración, la que decidirá sobre su procedencia y monto. En caso necesario, el Administrador podrá recurrir al Juez para el cobro judicial de la multa. Estas sanciones son sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan y del requerimiento a los Tribunales de Justicia con el objeto de privar temporalmente al parcelero, propietario u ocupante infractor de los derechos y beneficios que le corresponden en los bienes de uso común. Para ese efecto, se autoriza en este acto, en forma irrevocable a la Junta, para que, actuando conjuntamente, puedan aplicar las sanciones referidas en el párrafo precedente.-

**DÉCIMO CUARTO.- Del Administrador.-** Con el fin de velar desde ya por el cumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento, la Propietaria designará al Administrador de la Parcelación, por un período de un año a contar de la fecha de designación, para que ejerza todas las facultades que por el presente Reglamento se otorgan a la Junta.- Para estos efectos la designación se efectuará por instrumento privado autorizado ante Notario o bien por escritura pública según lo determine la Propietaria a su entero arbitrio. Se deja establecido que el período de tres años indicado solo vinculará a los parceleros, no así a la Propietaria quien podrá revocar el nombramiento y designar a otro administrador por el saldo que falte, a su más entero arbitrio. Una vez que se constituya la Junta, el Administrador le rendirá cuenta mensual de su gestión, o con la periodicidad que se establezca por tal Junta.- La remuneración del Administrador constituirá un gasto común, que deberán solucionar los parceleros.-

**DÉCIMO QUINTO.- Mandato.-** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones a que hubiere lugar, en el correspondiente Registro del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca.

**ARTICULOS TRANSITORIOS: ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO: PRIMERA JUNTA DE ADMINISTRACIÓN:** En este acto, la propietaria de la totalidad de las parcelas a que se refiere este reglamento viene en designar como miembros de la junta de administración para el primer período, a las siguientes personas, quienes no podrán ser removidas de su cargo, mientras se encuentre vigente el periodo de tres años que dura su designación:

**José Antonio Ibarra Morán, Paul Ashcroft Proust y Guillermo Carabaotes Señoret**

Si uno o más de los miembros designados presentemente, no pudiese continuar en su cargo por cualquier causa, caso en el cual el reemplazante continuará hasta completar el período de su antecesor y con igual inamovilidad. **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:**

**MANDATO O FACULTAD PARA MODIFICAR O COMPLEMENTAR EL REGLAMENTO DE CONVIVENCIA.** En razón de que existe la posibilidad de que en la parcela ciento trece descrita en el plano se desarrolle uno o más nuevos proyectos de parcelación, la sociedad "Inmobiliaria Hacienda El Pangal Limitada" e "Inmobiliaria y Rentas Limitada", a través de sus representantes, se entiende expresamente autorizada y facultada para suscribir escrituras complementarias, modificatorias o rectificatorias del presente Reglamento de Convivencia, con el propósito de adecuar las relaciones entre los distintos proyectos y regular las nuevas situaciones que puedan presentarse, a fin de conservar la armonía, equidad, calidad y plusvalía de las parcelas de los distintos proyectos, pudiendo asimismo suscribir las solicitudes y presentaciones que correspondan ante las autoridades pertinentes, para el cumplimiento de este encargo. Los reglamentos modificatorios,

rectificatorios o complementarios, podrán indicar bienes de uso y goce exclusivo, para determinadas parcelas o grupos de parcelas. El presente mandato o facultad tiene el carácter de especial e irrevocable y se entenderá vigente hasta que haya expirado el plazo de ciento ochenta días siguientes a la fecha de venta de la última parcela resultante de los proyectos actuales o futuros. Si alguna persona, natural o jurídica, o grupo de personas revocare total o parcialmente el presente mandato incurrirá en una multa en beneficio de la mandataria "Inmobiliaria Hacienda el Pangal Limitada", equivalente a diez mil Unidades de Fomento. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO: VENTAS EN PARCELACIÓN Y PUBLICIDAD.** "Inmobiliaria Hacienda El Pangal Limitada" e "Inmobiliaria y Rentas Ltda." estarán facultadas para mantener avisos o letreros dentro de la parcelación, promocionando la venta de las unidades que conforman la misma u otros proyectos vecinos, como asimismo mantener la sala de ventas en el interior del terreno donde se ha desarrollado el proyecto, que habilite para estos efectos. Este derecho expirará cuarenta días después de la fecha de venta de la última parcela resultante de los proyectos actuales o futuros. El presente reglamento de convivencia y las servidumbres que se describen en el Plano que se protocoliza conjuntamente con esta escritura, constituirá un gravamen para todas las parcelas existentes, respecto de las cuales se hace referencia en la cláusula primera de esta escritura y por las que resultaren de subdivisiones o fusiones futuras, gravamen que se inscribirá en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. **Personería.-** La personería de don **José Antonio Ibarra** para actuar en representación de la sociedad **INMOBILIARIA Y RENTAS LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha treinta y uno de enero de dos mil uno, otorgada ante el Notario Público de Valparaíso don Marcos Andrés Díaz León, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.- **CONFORME.-** Minuta redactada por el abogado Guillermo de las Heras de Pablo, según expresas instrucciones de la sociedad propietaria.- **SE DA COPIA.- DOY FE.-**

**Anotado en el Repertorio con el N° 9731 e inscrita en el Registro de Gravámenes Fs. 2531 vta. N°1443 con esta fecha. Casablanca 28 de septiembre de 2004.-**