



**EXTRACTO  
REGLAMENTO DE COPROPIETARIOS Y ORDEN INTERNO  
HACIENDA CHACABUCO**

**30 DE ABRIL  
COMITÉ ADMINISTRACIÓN 25/26**

**El Reglamento propiamente tal, se divide en 6 Títulos y estos en un total de 32 artículos.**

**TITULO PRIMERO. Disposiciones Generales.**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Las normas de este Reglamento serán obligatorias para todas las personas que adquieran, a cualquier título, una o más parcelas o lotes comprendidos en el Loteo Privado “Hacienda Chacabuco”, quienes formarán parte de la Comunidad de Propietarios, la cual se regirá por el siguiente Reglamento y subsidiariamente por las disposiciones de la Ley 21.442(actualizado). El presente Reglamento de Copropiedad se complementa con seis anexos, que para todos los efectos legales se entenderán formar parte integrante del mismo y que son los siguientes:

**Anexo A:** Especificaciones técnicas del Loteo.

**Anexo B:** Tabla de Prorrateso (no aplica).

**Anexo C:** Bienes comunes.

**Anexo D:** Plano general de servidumbres

**Anexo E:** Plano específico de servidumbres, Primera etapa, sector D

**Anexo F:** Especificaciones arquitectónicas.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios y copropietarios de los bienes considerados comunes e instalaciones del loteo y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera uno de estos lotes y para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el propietario conceda su uso, goce o mera tenencia, o que lo ocupe a cualquier título.

**ARTÍCULO TERCERO.** Cada propietario será dueño absoluto de su lote y de la casa habitación que podrá construir en él.

**ARTÍCULO CUARTO.** La comunidad de propietarios tiene por objeto velar por:

- a) El mejor uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reparación, reposición y mejora de los elementos y servicios de propiedad y/o uso común en el loteo.
- b) El cumplimiento íntegro de este Reglamento.
- c) La conservación del carácter y categoría del loteo y armónica relación entre todos los propietarios.

**ARTÍCULO QUINTO.** Se consideran bienes comunes del loteo, para efectos del presente Reglamento, los individualizados en el anexo C bajo ese concepto. Se deja constancia que todos los árboles y especies vegetales plantados por la inmobiliaria serán bienes comunes del Loteo, sean que estos hayan plantado en áreas de servidumbre o en áreas de uso exclusivo, por lo que los propietarios no podrán remover dichos árboles, debiendo la administración efectuar su mantención con cargo a los gastos comunes del Loteo. Además, para los efectos de su mantención y la regularización de su uso, serán consideradas como bienes comunes, todas las áreas de servidumbre demarcadas con achurado en los planos que se adjuntan como anexo D y E como área de “servidumbre de esparcimiento” o “zona de protección ecológica”, en las cuales se podrán desarrollar actividades tales como equitación, paseos en bicicleta, paseos familiares, etc. Queda expresamente prohibido circular en moto por estas áreas. Los propietarios que deseen transitar en moto por estas áreas. Los propietarios que deseen transitar en moto deberán hacerlo en el macro lote denominado A dos, referida en la cláusula trigésima de este Reglamento en un área que en todo caso no podrá ubicarse a una distancia inferior a 200 metros del deslinde de los lotes colindantes con este macro lote.

**TITULO SEGUNDO. De la limitaciones, obligaciones y prohibiciones a las que quedan sujetos los propietarios.**

**ARTÍCULO SEXTO.** Todo propietario tiene derecho al uso y goce de los elementos y servicios de propiedad y/o uso común, aplicándolos en forma prudencial, de acuerdo con su destino ordinario y en forma que no perjudique los intereses de la comunidad ni impida, perturbe u obstaculice el derecho de los demás. La misma disposición regirá para las áreas de servidumbre de 4 esparcimiento o zona de protección ecológica y áreas comunes antes citadas.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** Será de cargo y costo exclusivo de cada adquirente de lotes o parcelas el pago de los derechos que sea necesario efectuar para la instalación del servicio domiciliario de empalme eléctrico, agua potable, red sanitaria, gas y corrientes débiles y sus medidores correspondientes. Igual criterio se aplicará para las obras civiles de los medidores de los referidos servicios.

**ARTÍCULO OCTAVO.** Los adquirentes de los lotes o, parcelas a que se refiere este instrumento como, asimismo, sus sucesores en el dominio, deberán respetar las siguientes disposiciones en cuanto a la subdivisión de dichos lotes o parcelas, a su uso y destino y al número y características de las viviendas que se podrán construir en ellos:

- a) La subdivisión de los predios, se efectuó de acuerdo al Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta y, por consiguiente, la superficie mínima de cada lote o parcela es de cinco mil metros cuadrados. Ningún propietario podrá subdividir el lote o parcela que adquiera en forma que, de la subdivisión resulten sitios de cabida inferior al mínimo que permita la Ley, a menos que el excedente de superficie acceda al inmueble colindante o se fusione con él.
- b) El destino del suelo en toda el área de las parcelas o lotes a que se refiere este Reglamento, será exclusivamente agrícola y queda absolutamente

prohibido al propietario y/o usuario a cualquier título, cambiar el destino o dar al lote o parcela un uso diferente al de agrícola, de conformidad al citado Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis. El porcentaje de construcción de cada sitio, en ningún caso podrá superar el diez por ciento de su superficie total. Lo señalado en la letras a y b precedentes regirá hasta que los lotes a que se refiere el presente Reglamento quedan comprendidos o pasen a regirse por la normativa a aplicable a los predios urbanos, caso en el cual se estará a lo que en el futuro pueda disponer la ley y/o la reglamentación aplicable a los lotes conforme al Plano Regulador Comunal o Intercomunal del sector, seccionales u otros instrumentos oficiales, gestándose en consecuencia a los límites de subdivisión predial, coeficientes de constructibilidad y usos de suelo que al efecto se establezcan por la futura normativa.

- c) (dice d) Los propietarios u ocupantes de los lotes o parcelas de dominio, uso y goce individual, deberán usarlo de manera ordenado y tranquila, y les estará absolutamente prohibido:

**Uno)** Destinar el todo o parte del lote al funcionamiento de fábricas, establecimientos comerciales de cualquier naturaleza, centros de diversión, o instalar colegios, jardines infantiles, restaurantes, hosterías, quintas de recreo, bodegas, piscinas públicas, hospederías o establecimientos análogos, gallineros industriales, chancherías, establos, caballerizas, etc. En ningún caso la destinación que se dé a los lotes podrá dañar la estética o comodidad del loteo, ni significar para los demás propietarios molestias por ruidos o cualquier otra causa, ni perturbar la tranquilidad de los demás propietarios. Asimismo, se prohíbe la instalación de cualquier clase de Kioscos o sistemas de comercio callejero y la colocación de avisos publicitarios en cualquier sector del loteo.

**Dos)** Causar molestias, incomodidades o perturbar la tranquilidad de los dueños u ocupantes de los lotes o parcelas vecinas.

**Tres)** Depositar en ellos materiales malolientes, inflamables o peligrosos o utilizar el lote para el depósito o almacenamiento de cualquier materia.

**Cuatro)** Ocupar con objetos o bienes de su propiedad o de terceros, las áreas de servidumbre o áreas comunes que más adelante se establece o los espacios o lugares comunes o usar los bienes comunes de tal forma que se impida el uso y goce de ellos por los demás copropietarios.

**Cinco)** Circular de manera imprudente en vehículos o animales de cualquier clase en caminos interiores del loteo.

- e) Cada propietario y usuario deberá respetar los derechos de los demás propietarios y usuarios, velando por la comodidad, agrado y seguridad de todos ellos, evitando toda molestia o perturbación, particularmente la contaminación ambiental y acústica.

- f) Asimismo, los propietarios o usuarios quedarán obligados a observar, cumplir y respetar las normas generales sobre construcción que se detalla en anexo F de este Reglamento y las que se consignan a continuación:

**Uno)** La construcción de las viviendas que se emplacen en cada lote o parcela, deberán ser de óptima calidad, tanto por su diseño arquitectónico como por sus cualidades estructurales y su presentación exterior. Para estos efectos, el

propietario o usuario deberá someter a Consideración del Comité de Administración los planos de arquitectura (emplazamiento, plantas y elevaciones) de las viviendas que se emplacen en cada lote o parcela. El Comité de Administración deberá aprobar los planos de arquitectura dentro del plazo de diez días contados desde la fecha de su presentación, en la medida que se cumplan con las condiciones antes señaladas. Respecto de las líneas de edificación y de cierre de cada sitio y las características de los cierros se estará a lo dispuesto en el anexo F. La distancia mínima de edificación en relación con los predios colindantes será de tres, cinco metros.

**Dos)** Para lograr los objetivos de coherencia y armonía estética antes referido, es necesario evitar dos situaciones extremas por un lado poner un estilo rígido que produciría efectos monótonos y coartaría una sana libertad de creación arquitectónico y, por otro lado, usar formas y elementos arquitectónicos estéticamente incompatible entre sí. Para evitar dichos extremos y lograr la deseada coherencia y armonía cualquiera que sea el estilo arquitectónico que se emplee deberán ser homogéneos los elementos de la edificación que tendrán más presencia visual en el condominio y que son las siguientes: la cubierta de techumbre, el color de los muros y los cierros frente a las calles.

- a) Cubierta de techumbres: deberá cumplir obligatoriamente las siguientes condiciones: Materiales: serán de tejas curvas de arcilla, hechas a máquina o a mano o bien tejas de curva de mortero de cemento con color arcilla, incorporado en todo el espesor del mortero. Sólo con antetecho se permitirá hojalatería /de manera que esta no quede a la vista/ o techo tipo americano. En todo caso los techos de hojalatería deberán ser de color arcilla, rojo ladrillo o verde musgo, a objeto de resguardar la estética de la vista de las propiedades que se construyan en los sectores más altos del loteo.
- b) El color de los paramentos verticales o semi verticales de las fachadas y de los muros de contención se tratarán de la siguiente manera: elementos estucados y de hormigón visto, deberán pintarse con colores que integren la arquitectura al paisaje, tales como colores pasteles o gama de ocre entre otros. Los elementos de ladrillo, piedra o madera podrán pintarse de los colores indicados en el párrafo anterior o dejarse color natural. Los elementos de hierro deberán pintarse de color negro o verde oscuro o con colores indicados en el párrafo anterior.
- c) Los cierros, definidos como elementos verticales continuos emplazados a lo largo de los deslindes de un lote cuyo objetivo es señalar la existencia de dichos deslindes y/o impedir el paso a través de ellos a personas, animales o vehículos, deberán cumplir con las alturas, materialidad y características señaladas en el anexo F y la gama de colores definida en las letras precedentes.

**Tres)** Las construcciones provisionales que se emplacen para el bodegaje de los materiales relativos a la construcción y las letrinas que se instalen para los trabajadores respectivos, deberán ubicarse de tal forma que no entorpezcan o molesten a los vecinos, y retirarse definitivamente una vez terminadas las obras de construcción.

**Cuatro)** Los espacios de los lotes o parcelas que no queden ocupados por la vivienda y construcciones que se efectúen en cada uno de ellos, deberán cumplir con su destino agrícola, y ser plantados o forestados preferentemente con especies nativas en la mayor superficie posible, de tal forma de contribuir, además, al orden estético y al agrado del propietario o usuario, como a la belleza, conservación y pureza del medio ambiente. El anexo F del presente reglamento contiene un listado de especies nativas sugeridas.

**Cinco)** Cada adquirente, propietario o usuario de los lotes o parcelas deberá velar por la limpieza interior y exterior de ellos, ya sea que se encuentren en estado de eriazos, contruidos o en construcción. Además, se obligan a no depositar escombros, basuras, desperdicios, etc., en los espacios comunes y a impedir, en la medida de sus posibilidades, estas acciones de parte de terceros. En especial, se obligan a no preparar y permitir que personas dependientes o contratistas suyos, preparen cemento, morteros, etc. En los accesos comunes.

**Seis)** Los propietarios y/o usuarios de los lotes o parcelas deberán depositar la basura doméstica en un recipiente seguro del cual será retirada conforme al procedimiento que determine la junta de copropietarios o en su defecto el comité de administración.

**Siete)** Los propietarios o usuarios de los lotes o parcelas no podrán ingresar o permitir el ingreso al loteo por terceras personas, de cualquier clase de vehículos pesados en forma constante, de modo que pueda dañarse el pavimento de las calles interiores.

**ARTÍCULO NOVENO.** El dominio de los lotes a que se refiere el presente reglamento, quedará afecto perpetuamente a las normas, limitaciones, prohibiciones, servidumbre y obligaciones detalladas en este instrumento, las que se entenderán, sin necesidad de mención expresa, en todos los títulos que den testimonio de mutaciones en el dominio de dichos inmuebles, y se inscribirán, en cuanto fuere pertinente, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por el solo hecho de la adquisición de un lote o parcela de las indicadas, se entenderá que su adquirente acepta y se obliga a cumplir, respetar y acatar en todas sus partes, la limitaciones, prohibiciones, servidumbres y obligaciones contenidas en el presente instrumento, y que renuncia a ejercer cualquier recurso encaminado a obtener la inaplicabilidad de ellas. Lo señalado respecto de los propietarios o adquirentes de lotes o parcelas, se aplicará en los mismos términos a sus sucesores en el dominio y a quienes detentan, a cualquier título, la posesión, uso y goce de dichos inmuebles. Todo ello sin perjuicio de las excepciones que en favor de INMOBILIARIA HACIENDA CHACABUCO S.A. se establecen en la cláusula segunda de este instrumento.

**ARTÍCULO DÉCIMO.** Los adquirentes de los lotes o parcelas, sus sucesores en el dominio y los usuarios de ellos a cualquier título, deberán además observar, respetar o cumplir todas las disposiciones y normas que emanen de la autoridad competente y de la Asamblea de Copropietarios.

**TITULO TERCERO. Servidumbres**

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.** Por el presente acto, los comparecientes en la representación que invisten constituyen las servidumbres y/o Servicios perpetuos que a continuación se indican:

- A) SOCIEDAD AGRICOLA E INMOBILIARIA EL MONASTERIO constituye en este acto sobre los terrenos de su propiedad indicados en la cláusula primera de este instrumento y en favor de todos y, cada uno de los lotes que en la misma cláusula primera se indican como de propiedad de Inmobiliaria Hacienda Chacabuco S.A. y/o de inversiones CM DOS S.A. y en especial en favor del lote A Dos del plano de división del Lote A del plano de subdivisión del predio agrícola que corresponde al sector D o los rulos de la Higuera Primera o Huilcoco del plano de higuera del Fundo Las Casas de Chacabuco, en calidad de lote o predio dominante,, las siguientes servidumbres:
- a) Servidumbre de tránsito vehicular, caballar y peatonal y de caminos, calles y veredas-
  - b) De red sanitaria de aguas servidas.
  - c) De red de aguas lluvias y de acueducto para la conducción de aguas de riego.
  - d) De la instalación de ductos de gas licuado.
  - e) De red de agua potable.
  - f) De postación e instalación de ductos de alumbrado y energía eléctrica.
  - g) De cableado subterráneo de teléfonos, telecomunicaciones, televisión por cable y demás servicios de naturaleza similar sean públicos o privados.
  - h) De instalaciones de todos aquellos servicios que los adelantos técnicos, científicos o industriales hagan exigibles o recomendables. Las servidumbres antes señaladas se ejercerán sobre las zonas demarcadas en línea segmentada y/o con achurado en los planos que se agregan a instrumento como Anexos D y E. En virtud de las servidumbres perpetuas, continuas y aparentes antes indicadas cada uno de los lotes quedará, en favor de todos los demás y en especial en favor del Lote o predio dominante antes singularizado, sujeto al gravamen de soportar la apertura y pavimentación de calles, la habilitación de veredas y la instalación de todas las redes subterráneas y áreas que sean necesarias colocar para beneficio de algunos o todos los demás lotes, ya sea que los trabajos se realicen directamente o individualmente por los propietarios o por alguna empresa de servicios público o privada de las ramas a que se ha hecho mención. Las servidumbres constituidas alcanzarán también, a los ductos de entrada y salida, cámaras de inspección y a todo otro tipo de elemento que sea necesario colocar para el adecuado funcionamiento de los servicios de que se trate. Ningún propietario podrá negar su autorización para la ejecución de las obras destinadas a los fines señalados en esta escritura, ni aun a pretexto de que dicha obra no le producirá beneficio o le acarreea perjuicio y deberá velar porque las frentes superficiales o subterráneas y las entradas o salidas de estas al exterior no fueren a resultar dañadas por plantaciones,

construcciones o trabajos que el propietario o sus dependientes ejecuten en el interior del predio sirviente.

- B) INMOBILIARIA HACIENDA CHACABUCO S.A. constituye en este acto sobre todos y cada uno de los lotes que en la misma cláusula primera se indican como de propiedad de inmobiliaria Hacienda Chacabuco S.A. y en especial a favor Lote Dos del plano de división del Lote A del plano de subdivisión del predio agrícola que corresponde al sector B o los rulos de la Higuera Primera o Huilcoco del plano de hijualación del Fundo Las Casas de Chacabuco, los servicios perpetuos, continuos y aparentes que se indican a continuación, con el propósito de que tales servicios, en los términos del artículo Ochocientos ochenta y uno del Código Civil, se transformen en servidumbres perpetuas y al momento que los lotes sean enajenados:
- a) Servidumbre de tránsito vehicular, caballar y peatonal y de caminos, calles y veredas.
  - b) De red sanitaria de aguas servidas.
  - c) De red de aguas lluvias y de acueducto para la conducción de aguas de riego.
  - d) De la instalación de ductos de gas licuado.
  - e) De red de agua potable.
  - f) De postación e instalación de ductos de alumbrado y energía eléctrica.
  - g) De cableado subterráneo de teléfonos, telecomunicaciones, televisión por cable y demás servicios de naturaleza similar sean públicos o privados.
  - h) De instalaciones de todos aquellos servicios que los adelantos técnicos, científicos o industriales hagan exigibles o recomendables.

Los servicios perpetuos continuos y aparentes antes mencionados, constituidos y establecidos sobre cada uno de los lotes y en favor de todos los demás, se llevarán a cabo, instalarán y ejercerán respecto de ellos en aquella parte y sobre la superficie que se delimita e indica con línea segmentada o con achurado en los planos de subdivisión que se incluyen como Anexo D y Anexo E.

En virtud de los servicios perpetuos continuos y aparentes antes indicados, cada uno de los Lotes quedarán en favor de todos los demás, y en especial sobre el Lote o predio dominante antes singularizado, sujeto al gravamen de soportar la apertura y pavimentación de calles, la habilitación de veredas y la instalación de todas las redes subterráneas y aéreas que sean necesarias colocar para beneficio de algunos o de todos los demás lotes, ya sea que los trabajos se realicen directamente o individualmente por los propietarios o por alguna empresa de servicio público o privado de los ramos a que se ha hecho mención. Los servicios constituidos alcanzarán también, a los ductos de entrada y salida, cámaras de inspección y a todo otro tipo de elemento que sea necesario colocar para el adecuado funcionamiento de los servicios de que se trate. Ningún propietario podrá negar su autorización para la ejecución de las obras destinadas a los fines señalados en esta escritura, ni aun a pretexto de que dicha obra no le producirá beneficio o le acarreará perjuicio y deberá velar porque las redes superficiales y subterráneas y las entradas o salidas de estas al exterior no fueren a resultar dañadas por plantaciones, construcciones o trabajos que el propietario o sus dependientes ejecuten en el interior del predio sirviente. Las servidumbres antes aludidas son sin perjuicio de

aquellas servidumbres que según sus títulos afecten a los lotes objeto del presente Reglamento.

- C) INVERSIONES SMS DOS S.A. constituye en este acto sobre los terrenos de su propiedad indicados en la cláusula primera de este instrumento y en favor de todos y, cada uno de los lotes que en la misma cláusula primera se indican como de propiedad de Inmobiliaria Hacienda Chacabuco S.A. y/o de inversiones CM DOS S.A. y en especial en favor del lote A Dos del plano de división del Lote A del plano de subdivisión del predio agrícola que corresponde al sector D o los rulos de la Hijueta Primera o Huilcoco del plano de hijualacion del Fundo Las Casas de Chacabuco, en calidad de lote o predio dominante,, las siguientes servidumbres: a) Servidumbre de tránsito vehicular, caballar y peatonal y de caminos, calles y veredas. b) De red sanitaria de aguas servidas. c) De red de aguas lluvias y de acueducto para la conducción de aguas de riego. d) De la instalación de ductos de gas licuado. e) De red de agua potable. f) De postación e instalación de ductos de alumbrado y energía eléctrica. De cableado subterráneo de teléfonos, telecomunicaciones, televisión por cable y demás servicios de naturaleza similar sean públicos o privados. g) De instalaciones de todos aquellos servicios que los adelantos técnicos, científicos o industriales hagan exigibles o recomendables. Las servidumbres antes señaladas se ejercerán sobre las zonas demarcadas en línea segmentada y/o con achurado en los planos que se agregan a instrumentos como Anexos D y E. En virtud de las servidumbres perpetuas, continuas y aparentes antes indicadas cada uno de los lotes quedará, en favor de todos los demás y en especial en favor del Lote o predio dominante antes singularizado, sujeto al gravamen de soportar la apertura y pavimentación de calles, la habilitación de veredas y la instalación de todas las redes subterráneas y áreas que sean necesarias colocar para beneficio de algunos o todos los demás lotes, ya sea que los trabajos se realicen directamente o individualmente por los propietarios o por alguna empresa de servicios público o privada de las ramas a que se ha hecho mención. Las servidumbres constituidas alcanzarán también, a los ductos de entrada y salida, cámaras de inspección y a todo otro tipo de elemento que sea necesario colocar para el adecuado funcionamiento de los servicios de que se trate. Ningún propietario podrá negar su autorización para la ejecución de las obras destinadas a los fines señalados en esta escritura, ni aun a pretexto de que dicha obra no le producirá beneficio o le acarreea perjuicio y deberá velar porque las fredes superficiales o subterráneas y las entradas o salidas de estas al exterior no fueren a resultar dañadas por plantaciones, construcciones o trabajos que el propietario o sus dependientes ejecuten en el interior del predio sirviente.

#### **TITULO CUARTO. Mantenimiento y administración bienes comunes**

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.** El mantenimiento, reparación y cuidado de cada uno de los lotes o parcelas vendidos, será de exclusivo costo o responsabilidad de sus respectivos dueños. El mantenimiento, reparación y cuidado de los bienes comunes individualizados en el anexo C, serán de cargo de todos los propietarios de las parcelas. Por otra parte, el mantenimiento y reparación de las áreas de servidumbre antes singularizadas, serán considerados gastos comunes del loteo. Todo propietario será

personalmente responsable de los daños, perjuicios o deterioros causados a las personas o bienes comunes o de terceros, y que provengan de actos u omisiones suyas, de sus familiares y/o de ocupantes a cualquier título de su lote o parcela.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.** Para los efectos de este Reglamento, se establece que se entenderá por gastos comunes los causados en la administración, funcionamiento, conservación, seguridad, aseo y reparación de los bienes comunes y área de servidumbre, comprendiéndose especialmente:

- a) Los sueldos, honorarios y obligaciones previsionales de cargo del empleador que correspondan al personal de la administración, a los cuidadores, jardineros, etc.
- b) Los seguros que se contraten por los bienes comunes.
- c) Los consumos de energía eléctrica, agua, gas, teléfono, etc., que correspondan a los espacios o bienes comunes, a la administración, cuidadores, jardines y espacios comunes o necesarios para el funcionamiento o propulsión de bombas, surtidores, estanques, medidores, etcétera, comunes.
- d) Los útiles, artefactos e implementos necesarios para el aseo, recolección de basura y buen funcionamiento de los espacios comunes.
- e) Los uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, uniformes, parkas, capas de lluvia, botas, etc.
- f) Las ampolletas, llaves, gomas, repuestos, etc., que se necesite utilizar o reponer en los servicios comunes.
- g) Los impuestos que sean de cargo de los copropietarios y en que incurrirá la administración.
- h) Las reparaciones que deben efectuarse en los bienes y espacios comunes y en las áreas de servidumbre destinadas a zonas de reserva o área de esparcimiento.
- i) Todos los demás gastos que por su naturaleza fueren necesarios para la buena conservación, funcionamiento, aseo y presentación del conjunto. Se deja constancia que los gastos comunes antes descritos serán cobrados periódicamente por la administración en las épocas que se determinen al efecto. En caso de mora o simple o retardo en su pago, el valor correspondiente devengará a contar de la fecha del retardo y hasta el día en que se verifique su pago efectivo, el máximo interés que la ley permita estipular.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.** La obligación de un propietario de lote por expensas(gastos) comunes sigue siempre al dueño del mismo, aun de expensas devengadas antes de su adquisición.

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO.** El Administrador del loteo queda expresamente facultado para solicitar la suspensión de los servicios de agua, luz, red sanitaria y gas, recolección de basura y demás respecto de aquellos lotes cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente dos cuentas consecutivas de consumos o gastos comunes, o bien, o dos cuentas en un semestre cualquiera.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO.** No aplica (Prorrato de GC)

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO.** Para los efectos del pago de gastos y desembolsos comunes se establece que:

- a) No aplica.
- b) No aplica.
- c) Cada propietario o dueño de parcela deberá reembolsar dentro de los 10 primeros días de cada mes y al administrador, la cuota o porcentaje que le corresponda en los gastos comunes efectuados en el mes anterior, la que se precisará y detallará en una liquidación que se le enviará oportunamente al domicilio que tenga registrado en la administración. En caso que no reciba la liquidación o cobro por cualquier motivo, el propietario deberá encargarse de consultar la cuota que le corresponde pagar, sin que le sea permitido eximirse de su pago oportuno alegando el no recibo de la liquidación. El simple retardo en el pago de los gastos comunes, se sancionará con una multa igual al valor de 0,5 UF por mes o fracción de mes de atraso.
- d) No aplica.

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO.** Para todos los efectos de cálculo, aprobación y cobro y demás aspectos relacionados con los gastos comunes se estará a la disposición de la ley 21.442 (**actualizada**), en todo en cuanto no sean contrarias a las de este Reglamento.

#### **TITULO QUINTO. De la Administración.**

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO.** La administración de los bienes y servicios comunes y, en general, del conjunto de las parcela o lotes estará a cargo de un administrador, que podrá ser una persona natural o jurídica, que designará la Asamblea de Copropietarios mediante acuerdo adoptado con el voto favorable del 51% en primera citación y en segunda citación con el voto favorable de la mayoría de los asistentes a la Asamblea. Para el caso de las Asambleas de Copropietarios que se efectúen a raíz de la dictación de un Reglamento complementario, la remoción o ratificación, tanto de los miembros del Comité de Administración, como del administrador se efectuará por mayoría de los asistentes en la primera citación. El administrador durará en su cargo hasta la próxima Asamblea de Copropietarios, en la cual podrá confirmarse por otro periodo o reemplazarlo. En todo caso, con el acuerdo del 51% podrá procederse a su reemplazo en cualquier momento. El Administrador, dependerá directamente de la Asamblea de Copropietarios y estará sujeto al control y fiscalización de esta y del Comité de Administración. Si el Administrador cesare en sus funciones por cualquier causa que no sea remoción por otro administrador, cualquiera de los copropietarios podrá asumir interinamente la administración con el acuerdo del Comité de Administración hasta que se designe un nuevo Administrador.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO.** Corresponderá al administrador:

**Uno)** Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes y las áreas de servidumbre del loteo, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar. En especial, controlará el tráfico de vehículos pesados, particularmente en el periodo de construcción de viviendas en el loteo.

**Dos)** Recaudar las cuotas o pagos que deban efectuar los comuneros por los gastos comunes.

**Tres)** Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad del loteo.

**Cuatro)** Solicitar la suspensión de los servicios que no fueren pagados oportunamente.

**Cinco)** Cobrar y percibir cuanto se adeude a la comunidad del loteo por cualquier título o motivo; y administrar los fondos que trata el artículo Décimo Séptimo anterior.

**Seis)** Administrar los bienes, vehículos, implementos y artículos requeridos para la mantención, aseo y conservación del loteo.

**Siete)** Rendir cuenta mensual al Comité de Administración, de los gastos e ingresos del mes anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los copropietarios morosos en el pago de los gastos comunes y rendir cuenta anual a la Asamblea de Copropietarios.

**Ocho)** Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal de la comunidad.

**Nueve)** Llevar el libro de Actas de las reuniones de las Asambleas de Copropietarios.

**Diez)** Representar en juicio, activa y pasivamente, a los propietarios en las causas concernientes a la administración, aseo y conservación del loteo, ya sea que tales juicios se promuevan con alguno de los propietarios o terceros. Para estos efectos, el administrador se entenderá investido de las facultades contempladas en el inciso primero del Artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan reproducidas una a una.

**Once)** Velar por la observancia y cumplimiento de las normas y disposiciones del presente Reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y del Comité de Administración.

**Doce)** Ejercer las atribuciones que le confiere el presente Reglamento y las demás que lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.** La certificación del administrador acerca de los hechos que hubiere verificado personalmente, y que se relacionen en forma directa con la comunidad del loteo, o con acuerdos de la Asamblea de Copropietarios, o del Comité de Administración, o con la observancia de este Reglamento o de los preceptos supletorios, tendrá el valor y efecto que la ley atribuye a una presunción legal.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO.** La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año y, extraordinariamente, cada vez que la convoque el Comité de Administración o el administrador por iniciativa propia o a petición de copropietarios que representen más de la mitad de las cuotas de la comunidad. La citación a Asamblea, será con 15 días corridos de anticipación a la reunión.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO.** Cada propietario de un lote o parcela tendrá un solo voto por parcela. Los acuerdos válidamente adoptados serán obligatorios para todos los propietarios, hayan o no concurrido a la Asamblea.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO.** Corresponderá a la Asamblea de Copropietarios:

- a) Designar y remover al administrador y fijar su remuneración, función que podrá delegar en el Comité de Administración.
- b) Impartir al administrador las instrucciones que estime convenientes, fiscalizar su labor y evacuar sus consultas.
- c) Aprobar o rechazar las cuentas que el administrador presentará en cada Asamblea ordinaria.
- d) Fijar, a base de un cálculo estimativo

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO.** Una copia del acta de la Asamblea, autorizada por el administrador, donde consten los acuerdos relativos a las expensas o gastos comunes ordinarios y /o extraordinarios o a la aplicación de las multas contempladas en esta escritura, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un certificado del administrador respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos y de la multa o sanción que afecte al copropietario, conforme a lo establecido en el Reglamento.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO.** El Comité de Administración estará compuesto de tres personas mayores de edad, que habrán de ser copropietarios del loteo. Las normas relativas a la designación, remoción y duración del administrador, se aplicarán respecto de los miembros de este comité. En todo caso, se designarán las personas que reúnan las tres primeras mayorías de votos. Por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, podrá aumentarse el número de miembros del Comité a cinco, en forma permanente o transitoria. El Comité será presidido por unos de los miembros, y adoptará sus acuerdos con el voto de la mayoría de los asistentes. En caso de empate o dispersión de votos, prevalecerá la opinión del presidente. Los acuerdos del Comité se consignarán en el libro de actas que llevará el administrador. Además de las señaladas en este Reglamento, el Comité de Administración tendrá las facultades especiales que acuerde la Asamblea de Copropietarios.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO.** Toda infracción a las normas o disposiciones contenidas en el presente Reglamento será sancionada con una multa que aplicará la Asamblea de Copropietarios y que se regulará, atendida su gravedad, entre una y diez Unidades de Fomento reajustables, sin perjuicio del derecho de cualquiera de los restantes copropietarios para solicitar judicialmente que se subsanen dichas infracciones. De esta multa podrá reclamarse al Juez competente dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado de la resolución de la Asamblea. Esta notificación se hará mediante carta certificada que se remitirá por conducto de un ministro de Fe al domicilio que el propietario tenga registrado en la administración, y se entenderá como el día de la notificación, la fecha del despacho de dicha carta. El producto de esta multa u de las demás que se establecen en la escritura, incrementará el fondo común para gastos y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Copropietarios.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO.** El presente Reglamento regirá desde la fecha en que la escritura pública que lo contenga, quede inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservado de Bienes Raíces de Santiago y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que celebren los propietarios entre sí o terceras personas. (julio 2000)

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO.** El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por la Asamblea de Copropietarios citada especialmente para tal efecto. Este acuerdo deberá contar con el voto de la mayoría de los asistentes que representen, a lo menos, el 50% de los porcentajes establecidos en la tabla de prorratio. La modificación del presente Reglamento sólo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona facultada al efecto y asimismo sea inscrita en el Conservador de Bienes raíces de Santiago.

#### **TITULO SEXTO. Normas especiales.**

**ARTICULO TRIGESIMO. Macro lote de esparcimiento.** Se deja constancia que el Lote A Dos del plano de subdivisión referido en la cláusula primera de este instrumento de una superficie aproximada de 1250 hectáreas queda destinado por el presente acto durante un periodo no inferior a 100 años a uso, goce y recreación de los copropietarios del Condominio Hacienda Chacabuco, por lo que la Inmobiliaria habilitará las servidumbres necesarias para proveer el acceso a los propietarios a dichos terrenos. Sin perjuicio de lo anterior, la Inmobiliaria queda facultada en cualquier tiempo enajenar, cerrar y explotar en cualquier forma hasta un máximo de 25% de dicho predio. Por lo anterior y dado que como mínimo un 75% de dicho lote será de uso de los copropietarios las contribuciones de dicho lote serán pagadas por la administración del Condominio con cargo a los gastos comunes del mismo a partir del plazo de dos años contados desde la fecha del presente instrumento. En el evento que la Inmobiliaria usare en cualquier forma una parte de ese terreno deberá contribuir proporcionalmente al pago de dicho impuesto. Este macro lote no estará afecto al pago de gastos comunes. Todos los copropietarios del condominio Hacienda Chacabuco podrán usar y disfrutar libremente de este terreno en el cual se podrán desarrollar actividades como paseos, cabalgatas, camping, bicicross. Los propietarios que así lo deseen podrán andar en moto o vehículos similares en este macro lote, siempre y cuando dicha actividad la realicen a lo menos a 300 metros de su deslinde con las parcelas de los propietarios colindantes con el macro lote. En todo caso se faculta al Comité de Administración para regular esta actividad y delimitar si fuera necesario, una zona dentro de las señaladas 1250 hectáreas que será destinada exclusivamente para practicar este tipo, las que, en consecuencia, quedarán prohibidas en el resto del macro lote y del Condominio en general.

**ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.** Se deja expresa constancia que los propietarios de los siguientes Lotes:

- a) Sitios 2,3,4,5,9,10, 11 y 12 de la Sociedad Ramle Limitada.
- b) Sitio 6 de propiedad de Max Winter Garcés.
- c) Sitio 7 de propiedad de Max Winter Valdés.
- d) Sitio 8 de Josefina
- e) Sitio 13 y 14 de José Manuel Montes Saavedra
- f) Sitio 15 de José Joaquín Montes Saavedra
- g) Sitio 16 de Carlos Montes Saavedra, todos productos de la subdivisión efectuadas con anterioridad al resto del Lote A singularizada en la cláusula primera de este instrumento, podrán acceder al uso de los bienes comunes y zonas de esparcimiento del condominio en condiciones similares a la de

los compradores en dicho condominio, para lo cual deberán concurrir al pago de los gastos comunes que les correspondan, los que se determinarán utilizando el mismo criterio aplicado para la tabla de prorrates de que da cuenta el Anexo B de este instrumento. Esta facultad podrá ser ejercida por aquellas personas que sucedan o reemplacen a los propietarios antes citados en el dominio de los respectivos lotes. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios arriba indicados, o quienes les sucedan o reemplacen en sus derechos, en el evento que no quisieran formar parte del condominio podrán prohibir el ingreso a sus terrenos por parte de los copropietarios del Condominio Hacienda Chacabuco, para lo cual colocarán en los caminos que corresponda el correspondiente letrero prohibiendo el acceso por ser propiedad privada, debiendo velar el Comité de Administración para que esta norma se cumpla.

#### **ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.**

No aplica

**OBSERVACIÓN: PARA LOS ANEXOS FAVOR REMITIRSE AL REGLAMENTO ORIGINAL**

