

Comparece: La SOCIEDAD DE SERVICIO TURISTICOS E INMOBILIARIA DEL LAGO LIMITADA, en adelante Inmobiliaria del Lago Limitada sociedad comercial del giro de su denominación, RUT; 89.732.600-0, representada por EVELYN WELLMANN HOFMANN RUT; 7.167.961-6, ambos con domicilio en San Francisco N°248 Piso 2 de la ciudad de Puerto Varas, . vienen en establecer las normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones a que estarán sujetos los adquirentes y poseedores u ocupantes a cualquier título del loteo “LOS GRANEROS DE PUERTO VARAS”, dictando al efecto el siguiente REGLAMENTO:

**TITULO PRIMERO:** Disposiciones Centrales: **ARTICULO PRIMERO:** Ambito aplicación, la totalidad de las normas de este Reglamento serán obligatorias para todos los propietarios y personas que adquieran, a cualquier título, uno o más de las parcelas comprendidas en el Loteo Privado “LOS GRANEROS DE PUERTO VARAS”, quienes formarán parte de la Comunidad de Propietarios, la cual se registrán por el mismo. Se exceptúan del ámbito de aplicación de este reglamento, los propietarios de los lotes N °.....

**ARTICULO SEGUNDO:** El presente Reglamento regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios de parcelas y copropietarios de los bienes comunes e instalaciones del loteo, será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera uno o más 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.

**ARTICULO TERCERO:** Cada propietario será dueño absoluto de su lote o parcela y de la o las edificaciones que podrá construir en él, y comunero o copropietario respecto de los bienes comunes referidos en el artículo quinto. Todo propietario de un lote originario será dueño, por partes iguales conjuntamente con los demás propietarios, de los bienes comunes.

ARTICULO 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 de este reglamento; C) La conservación del carácter y categoría de loteo y la armónica relación entre todos los propietarios y ocupantes del mismo. ARTICULO QUINTO: Se considerarán como bienes comunes para los efectos del presente Reglamento la áreas de servidumbre denominadas “de caminos”, establecidas e la escritura pública de Constitución de Servidumbres, que fuere otorgada en la Notaría de ..... de don ..... con fecha ..... Asimismo, se considerarán bienes comunes la porterías, calzadas, aceras, plazas, bandejones, alcantarillas, pavimentos, soleras, veredas, postaciones, tuberías ubicadas en las zonas de servidumbre y en general, toda construcción que se ejecuta en los espacios de servidumbres de caminos asimismo, se reputan bienes de uso común los bienes que en el futuro constituyan, reemplacen o adicionen a los anteriores, y cualesquiera otros bienes que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los sitios y que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce normal de su propiedad y de los bien de uso común. Los bienes comunes en ningún caso podrán dejar de serlo y los derechos y obligaciones de cada propietario respecto de ellos será inseparables del dominio, uso y goce del inmueble de su propiedad. Por lo tanto, cada propietario no podría enajenar, gravar, arrendar, ceder o dar en uso su lote independientemente de sus derechos y obligaciones respecto de los bienes comunes, entendiéndose ellos incluidos en todo contrato que se refiera a los lotes que forman parte del condominio. ARTICULO SEXTO: La comunidad de propietarios podrá entregar o ceder la administración y/o la mantención de los bienes de uso común a un tercero

siempre y cuando se mantenga en forma permanente el carácter de bienes de uso común para los propietarios de lotes o sitios. **TITULO SEGUNDO:** De las Limitaciones, Obligaciones y Prohibiciones a que quedan sujetos los Propietarios y/u Ocupantes. **ARTICULO SEPTIMO:** Todo propietario tiene derecho al uso y goce de los elementos y servicios de uso común, empleándolos 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. **ARTICULO OCTAVO:** Los adquirentes o usuarios a cualquier título de los lotes o parcelas a los que se les aplique el presente Reglamento o los que resulten de su subdivisión, como asimismo sus sucesores en el dominio, deberán respetar las siguientes disposiciones: A) La subdivisión de los predios se efectuó de acuerdo al Decreto Ley número tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta y, por consiguiente, la superficie mínima de cada lote o parcela será 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 señalado, a menos que el excedente de superficie acceda al inmueble colindante o se fusione con él. En el evento de que en el futuro se permitan subdivisiones de una cabida inferior a cinco mil metros cuadrados, los lotes quedan, sin embargo, sujetos a la limitación y prohibición de no poder ser subdivididos en lotes de una superficie inferior a mil metros cuadrados útiles, excluyendo, para el efecto del cálculo de esta superficie, aquellas áreas que sean entregadas a servidumbre de cualquier naturaleza. Sin perjuicio de lo anterior, solo se permitirá subdividir retazos de terreno en una superficie inferior a la indicada, cuando tengan por objeto anexarse al predio colindante, debiendo siempre los lotes resultantes tanto de la subdivisión, como de la anexión contar con una superficie de no menos de mil metros cuadrados de superficie útil. En caso

alguno, el lote subdividido para ser anexado al lote colindante, podrá ser enajenado independientemente de este último. En todo caso, cualquier subdivisión deberá además cumplir con la normativa que para este efecto contiene el ANEXO, a que se refiere la letra c de la presente cláusula. Asimismo, una vez autorizada la subdivisión en los términos antes expuestos, esta deberá ser comunicada la administración, dentro del plazo de treinta días, para los efectos de lo dispuesto en el artículo vigésimo segundo del presente Reglamento; B) El destino del suelo en toda el área de las parcelas o lotes singularizados en la cláusula Primera será exclusivamente rural o agrícola y queda absolutamente prohibido a 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 número tres mil quinientos dieciséis. En el evento de que en el futuro se permitan otros usos de suelo, los lotes quedarán no obstante sujetos a la prohibición perpetua de ser destinados a otro fin que no sea el habitacional. Solamente podrán destinarse a fines de equipamiento comercial, de servicios y culto, previa aprobación del cambio de uso de suelo de acuerdo a las normas pertinentes, los lotes singularizados para este efecto en el Plano de Loteo, lo que en consecuencia y según lo dispuesto en el artículo primero, no se rigen por las normas del presente reglamento ni su ANEXO. Si por cualquier circunstancia, en el futuro dichos lotes no fueren destinados al fin antes señalado, por la sola declaración de incorporación formulada por escritura pública por el titular del dominio de todo o parte de los mismos, se incorporarán al presente reglamento, asumiendo la totalidad de las obligaciones y derechos en él contenidas; C) Toda construcción que se lleve a efecto en lo lotes o parcelas, así como las eventuales subdivisiones de los mismos, deberán cumplir con la “NORMATIVA DE ARQUITECTURA” contenida en el ANEXO del presente Reglamento, el que firmados por los

comparecientes se protocoliza con esta fecha conjuntamente con la presente escritura, bajo el número ....., y que para todos los efectos legales se entiende formar parte integrante del mismo. Dicho ANEXO contiene la totalidad de las normas a las que, conjuntamente con las demás contenidas en el presente Reglamento, deberá someterse cualquier construcción, provisoria o definitiva, que se lleve a efecto en los lotes o parcelas, como asimismo los cierros, plantaciones y demás instalaciones de los mismos. La infracción a las disposiciones contenidas en el citado ANEXO, será considerada como una infracción a las normas del Reglamento, y le serán aplicables las sanciones que para esos efectos establece este último. Cualquier modificación a las disposiciones contenidas en dicho ANEXO, requerirá de los quórum que para su propia modificación establece el presente Reglamento, o los que, en su defecto fijo el propio ANEXO. La fiscalización del cumplimiento de la normas contenidas en el citado ANEXO, corresponderá al “Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones”, el que sera integrado y tendrá las obligaciones, atribuciones y facultades señaladas en las normas especiales que tratan del mismo en el presente Reglamento. D) Los propietarios o usuarios a cualquier título de los lotes o parcelas, deberán usarlos en forme ordenada y tranquila, y les estarán absolutamente prohibido. Uno) Destinar el Lote o parcela parte de él, al funcionamiento de fábricas, industrias, centro de diversión, gallineros industriales, chancherías, establos caballerizas, criaderos de animales, etcétera, debiendo destinarlo al uso natural y obvio de un condominio residencial. 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; Dos ) Destinar el lote o parcela o parte de él , sin el

consentimiento de la mayoría absoluta de la Asamblea de Copropietarios previa autorización de los organismos correspondientes, al funcionamiento de colegios, jardines infantiles, restaurantes hospederías u otros establecimientos análogos; Tres) Causar molestias, incomodidad o perturbar la tranquilidad de los dueños u ocupantes de los lotes o parcelas vecinas. Los equipos, instrumentos, radios, parlantes, etcétera, que instalen los propietarios dentro de sus respectivos lotes o sitios, deberán tener alcance restringido sólo al interior de dicho lote o sitio. Las actividades y procesos que se desarrollen dentro de cada lote o sitio, no deberán emitir sonidos perceptibles fuera de los límites del mismo; Cuatro ) Depositar en ellos materias malolientes, inflamables peligrosas; Cinco) Ocupar con objetos o bienes de su propiedad las áreas de servidumbre que más adelante se establecen o los espacios o lugares comunes o usar los bienes comunes de tal forma que se impida o embarace el uso y goce de ellos por lo demás copropietarios; y Seis) Circular en forma imprudente en vehículos o en animales de cualquier clase en caminos interiores del loteo, debiendo siempre respetarse las velocidades máximas indicadas en las señalizaciones. Estarán asimismo absolutamente prohibido permitir la circulación en cualquier clase de vehículo motorizados, de personas que no cuenten con la licencia legalmente otorgada que los habiliten para la conducción de esa clase de vehículos. La infracción a la presente disposición, además de las sanciones legales que procedan, implicará la aplicación de las sanciones establecidas en el presente reglamento, de las que serán responsables los infractores o los apoderados o representantes legales de los mismos. Siete) Permitir la libre circulación de animales domésticos, fuera de los límites del sitio o parcela del propietario de los mismos, sin el directo control o supervisión de sus dueños. E) Cada propietario 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 evitando la propagación de ruidos, vibraciones, olores y humo fuera de su lote o sitio. F) Los propietarios y usuarios deberán cuidar y mantener las especies arbóreas y el césped ubicados frente a sus lotes. Queda prohibido cambiar la especie y número de arboles en el frente de cada sitio que contemple el referido proyecto con el fin de preservar la unidad del loteo; G) 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, construidos o en construcción. En caso de incumplimiento por parte del propietario y/u ocupante de su obligación de mantención de los lotes en los términos señalados, la administración estará facultada para ejecutar los trabajos de limpieza necesarios a costa del propietario, procediendo al cobro de los mismos dentro de los gastos comunes que corresponda pagar al infractor. Asimismo, la administración estará facultada para extraer de los lotes o sitios, especialmente aquellos que se encuentren eriazos cualquier tipo de plantas, malezas u otras especies que puedan producir daño a las demás especies existentes, y especialmente las empastadas ubicadas en los bienes comunes o parques. Además, se obligan a no depositar escombros, basuras, desperdicios, y otros, en los espacios comunes y calles, y a impedir, en la medida de sus posibilidades, estas acciones de parte de terceros. En especial, se obligan a no ejecutar ni permitir que personas dependientes o contratista ejecuten trabajos, preparen mezclas con cemento, morteros, hormigones, y otros, en áreas comunes y calles; H) Las basuras y desperdicios de carácter doméstico del lote o parcela deben mantenerse en la propiedad en un recipiente seguro, y ser sacados al exterior sólo a los lugares que se encuentren especialmente habitados al efecto. I) Los adquirentes de lotes o parcelas de

esta subdivisión, deberán mantenerlos cercados, aún cuando los mismos se encuentren eriazos. Dichos cercos deberán cumplir con la normativa del presente reglamento y con las normas especiales del ANEXO. J) A los adquirentes de las parcelas o lotes les estará prohibido perforar o construir nuevos pozos, prohibiéndoseles asimismo absolutamente oponerse a las solicitudes de derechos de aprovechamiento de aguas que efectúen los actuales propietarios. **ARTICULO NOVENO:** El dominio de los predios derivados del loteo descrito en esta escritura, quedará afecto perpetuamente a las normas, limitaciones, prohibiciones, servidumbres y obligaciones detalladas en este instrumento y su ANEXO, las que se entenderán incorporadas, sin necesidad de mención expresa, en la totalidad de las compraventas que afecten a dichos inmuebles, como en cualquier instrumento, acto o hecho jurídico que implique una transferencia o transmisión de dominio de todo o parte de los mismos, y se inscribirán, en cuanto fuere pertinente, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por el sólo 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 las normas señaladas, y las limitaciones, prohibiciones, servidumbres y obligaciones contenidas en el presente instrumento y su ANEXO, 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 mismo términos a su sucesores en el dominio y a quienes detenten, a cualquier título, la posesión, uso y goce de dichos inmuebles. **ARTICULO DECIMO:** Los adquirentes de los lotes o parcelas, sus sucesores en el dominio y los usuarios de ellos a cualquier título, deberán además observar, respetar y cumplir todas las disposiciones y normas que emanen de la autoridad competente y de la Asamblea de Propietarios. **TITULO TERCERO:** Mantenimiento y



Administración Bienes Comunes. ARTICULO UNDECIMO: El mantenimiento, reparación y cuidado de cada uno de los lotes o parcelas, será de exclusivo costo y responsabilidad de sus respectivos dueños. El mantenimiento, reparación y cuidado de los bienes comunes señalados en el artículo quinto, serán de cargo de todos los propietarios de las parcelas, por partes iguales. Por otra parte, los gastos de mantenimiento y reparación de las áreas comunes, aludidas en la cláusula quinta del presente instrumento, serán considerados gastos comunes del loteo. Se exceptúan aquellos gastos que se generen respecto de las áreas comunes que sean entregadas para el uso de empresas de servicios. Todo propietario será personalmente responsable de los daños, perjuicios o deterioros causados a las personas o a los bienes comunes o de terceros, y que provengan de actos u omisiones suyas, de sus familiares y/ o de ocupantes de cualquier título de su lote o parcela. ARTICULO DUODECIMO: 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, comprendiéndose especialmente: A) Los sueldos, honorarios y obligaciones previsionales de cargo del empleador que correspondan al personal de la administración, profesionales, cuidadores, jardineros, personal de vigilancia, etcétera; B) Los seguros que se contraten por los bienes comunes; C) Los consumos de energía eléctrica, agua, teléfono, gas, riego con camiones algibe, etcétera, que correspondan a los espacios o bienes comunes, incluyendo las áreas de servidumbres generales y de caminos; D) Los gastos relativos a iluminación de calles y parques, extracción de basuras, mantención de áreas verdes comunes, mantención de calzadas, veredas y equipos de seguridad; E) Los útiles, artefactos e implementos necesarios para el aseo, recolección de basura y buen funcionamiento de los espacios comunes; F) Los

uniformes y elementos de trabajo del personal, tales como overoles, parkas, capas de lluvia, botas, etcétera; G) Las ampolletas, llaves, gomas, repuestos, sistemas de riego, etcétera, que se necesiten utilizar o reponer en los servicios comunes; H) Los impuestos que sean de cargo de la Comunidad de Propietarios y en que incurrirá la administración; I) Las reparaciones que deban efectuarse en los bienes y espacios comunes, tales como cierros perimetrales, porterías, puentes, pozos profundos, etcétera; J) Todos los demás gastos que por su naturaleza fueren necesarios para la buena conservación, funcionamiento, aseo y presentación del loteo, cada propietario estará obligado a pagar, dentro de los cinco días contados desde la fecha del aviso escrito que dé el administrador, su cuota de los gastos o expensas comunes.- No serán considerados gastos comunes los consumos de agua y demás necesarios para el riego de los espacios ubicados entre las soleras de las calles y la línea de cierre o el cierre físico de los lotes o parcelas, cuya mantención será de cargo y cuenta exclusiva de los propietarios o usuarios del lote respectivo. En caso de incumplimiento de la obligación de mantención de dichos espacios por parte de algún propietario o usuario de los lotes o parcelas, el Administrador del loteo podrá ordenar el riego y mantención de los mismos, a costa del propietario respectivo, quedando facultado para exigir el reembolso de los incurridos por dicho concepto, conjuntamente con el cobro de los gastos comunes, directamente al propietario del lote o parcela, sin perjuicio de la aplicación de las demás sanciones contenidas en el presente Reglamento. ARTICULO DECIMO TERCERO: La obligación de un propietario de lote por expensas comunes sigue siempre al dueño del mismo, aún respecto de expensas devengadas antes de su adquisición. ARTICULO DECIMO CUARTO: El Administrador del Loteo queda expresamente facultado para requerir la suspensión de los servicios de agua y luz, y demás

suministros, respecto de aquellos lotes cuyos ocupantes hayan dejado de pagar oportunamente el todo o partes de dos cuentas consecutivas de consumos o gastos comunes, o bien, dos cuentas de un semestre cualquiera. ARTICULO DECIMO QUINTO: Cada lote o parcela, deberá concurrir por partes iguales en las expensas comunes. ARTICULO DECIMO SEXTO: Para los efectos del pago de los gastos y desembolsos comunes, se establece que: A) Al momento de notificarse la entrega de cada lote o parcela, por carta certificada, su o sus propietarios, deberán hacer entrega al administrador de un aporte con el que se formará un fondo común; B) Dicho aporte se actualizará en su monto cada vez que la Asamblea de Propietarios así lo establezca y acuerde, a sugerencia del administrador; C) Cada propietario o dueño de las parcelas deberá reembolsar dentro de los primeros veinte días de cada mes a la administración, la cuota o porcentaje que: corresponda en los gastos comunes efectuados en el mes anterior, la que se le precisará y detallará en una liquidación que se le enviará oportunamente al domicilio que tendrán registrado en la administración. En caso que no reciba la liquidación y cobro por cualquier motivo, el propietario deberá encargarse de consultar la cuota que le corresponda pagar, sin que se le sea permitido eximirse de un pago 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 dos Unidades de Fomento por cada mes de atraso multa que pasa a formar parte del fondo común; en el mismo evento, el valor de la cuota morosa se reducirá a Unidades de Fomento, considerando el valor de éstas el primer día del trimestre de pago respectivo. D) El fondo común y los aportes o cuotas de los comuneros estarán a cargo de la administración, quien deberá abrir una cuenta corriente bancaria a nombre de LOS GRANEROS DE PUERTO VARAS, para el único objeto de depositar en ella los dineros provenientes de esos conceptos

y los demás que correspondan o que determine la Asamblea de Propietarios, y de girar en contra de ella para los gastos que deban efectuarse. La operación de esos fondos y cuenta corriente corresponderá la administración, quien informará periódicamente al comité de Administración y anualmente a la Asamblea Ordinaria de Propietarios.- ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Para todos los efectos del cálculo, aprobación, cobro y demás aspectos relacionados con las expensas o gastos comunes, se estará a las disposiciones de la Ley seis setenta y uno y el Reglamento Sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios, en todo cuanto no sean contrarias a las de este Reglamento.- **TITULO CUARTO:** De la Administración. **ARTICULO DECIMO OCTAVO:** La administración de los bienes y servicios comunes y, en general, del conjunto de las parcelas o lotes estará a cargo de un administrador, que podrá ser una persona natural o jurídica, cuya designación y remoción corresponderá al comité de administración mediante acuerdo adoptado con el voto favorable de la mayoría absoluta de sus miembros. El Administrador dependerá directamente del comité de Administración y estará sujeto al control y fiscalización de éste y de la Asamblea de Propietarios. Si el administrador cesare en sus funciones por cualquiera causa que no sea su remoción por otro administrador, el comité de administración asumirá interinamente la administración hasta que designe un nuevo administrador. **ARTICULO DECIMO NOVENO:** Corresponderá al administrador: Uno) Cuidar y vigilar los bienes y servicios comunes y la áreas de servidumbre del Loteo, disponiendo las revisiones y reparaciones que sea menester ejecutar; Dos) Recaudar las cuotas o pagos que deban efectuar los comuneros por los expensas o gastos comunes; Tres) Llevar un libro de actas de las asambleas de propietarios y llevar un cuaderno o archivo de entradas y gastos con los documentos que los respalden; 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; administrar los fondos de que trata el artículo Décimo Sexto Anterior Seis) Administrador los bienes, vehículos, implementos y artículos requeridos para la mantención, aseo y conservación del loteo; Siete) Rendir cuenta semestral al comité de administración, de los gastos e ingresos del semestre anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los propietarios morosos en el pago de las expensas o gastos comunes y rendir cuenta anual, a la Asamblea de Copropietarios; Ocho) Contratar, remover, dirigir y vigilar al personal de la comunidad ; Nueve) Llevar un libro de actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios; 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 con terceros. Para estos efectos, el administrador se entenderá investido de las facultades consultadas en ambos incisos del artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan por 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 Propietarios y del comité de administración; Doce) Ejercer las atribuciones que le otorga el presente Reglamento y las demás que lógica y naturalmente, queden comprendidas en sus funciones de administración. **ARTICULO VIGESIMO:** 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 Propietarios, 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. **TITULO QUINTO:** Asamblea de Propietarios. **ARTICULO**

VIGESIMO PRIMERO: LA Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año y, extraordinariamente, cada vez que la convoque al Comité de Administración o el administrador por iniciativa propia o a petición de propietarios que representen a lo menos un tercio las cuotas de la comunidad. La citación a Asamblea se practicará mediante carta certificada enviada a cada propietario con quince días corridos de anticipación a la reunión, sin que la recepción de esta carta invalide la citación. Si por falta de administración o por otra causa análoga, no se efectuare la convocatoria a la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario podrá concurrir al Juez Civil para que lo haga, en cuyo caso la citación se notificará en la forma prescrita por la ley. La Asamblea se reunirá en la comuna de Puerto Varas en el lugar que indique el administrador o el Juez en subsidio. Para constituirse válidamente, la Asamblea deberá contar con la concurrencia de propietarios que representen al menos el cincuenta y uno por ciento de los lotes o parcelas integrantes del presente reglamento. Cada propietario podrá concurrir personalmente o por medio de un representante legal de mandatario, cuyo mandato podrá ser otorgado por instrumento privado, autorizado ante Notario. También será válido el mandato conferido por escrito en la forma señalada a otro propietario o arrendatario del loteo. Si no se reuniere un quórum necesario para sesionar, se citará a una nueva asamblea, en una plazo máximo de diez días, la que se celebrará con los propietarios que asistan, cualquiera que fuere su número o los derechos que representen, en la cual los acuerdos adoptarán por la mayoría de los derechos existentes. La asamblea será presidida por el Presidente del comité de administración; en su defecto, por la persona que los concurrentes designen de común acuerdo. A falta de acuerdo, la designación se hará por sorteo. Actuará como secretario de la Asamblea la persona que el Presidente designe. El acta de la Asamblea se firmará por el

presidente, el administrador y por dos personas que se elegirá de común acuerdo o, a falta de acuerdo, por sorteo entre los presentes. Cumplido este requisito, el acta se considerará definitivamente aprobada.- ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO: Cada lote o parcela originario da derecho a un voto. Los acuerdos válidamente adoptados serán obligatorio para todos los propietarios, hayan o no concurrido a la Asamblea. Si en el futuro se efectuare la subdivisión de cualquiera de los lotes o parcelas que forman parte del presente reglamento, la totalidad de los lotes resultantes de dicha subdivisión conservarán un solo voto en la Asamblea, para actuar en ella deberán hacerse representar por un mandatario común, con poder suficiente designado por instrumento privado autorizado ante Notario. La misma regla anterior se aplicará en caso de fusión de dos o más lotes, de modo que el lote resultante de la fusión, conservará la misma cantidad de votos que tenían originalmente los lotes fusionados; y en caso de subdivisión del lote fusionado, los propietarios de los lotes resultantes, deberán designar un mandatario al efecto para que los represente en la Asamblea. ARTICULO VIGESIMO TERCERO: Corresponderá a la Asamblea de Propietarios: A) Fijarle su remuneración al administrador; 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, las cuotas con que deberán concurrir los propietarios a las expensas o gastos imprevistos o extraordinarios, pudiendo modificarlos cuantas veces estime conveniente; E) Acordar, a sugerencia del administrador, el monto en que se aumentará periódicamente el fondo común, determinando el plazo máximo de que dispondrán los copropietarios para hacer su respectivo aporte; F) Acordar reparaciones mayores o mejores en el loteo. Para introducir mejoras

voluntarias o que conduzcan a una notable alteración en el goce de los bienes comunes, se requerirá el voto conforme de la mayoría de los concurrentes que presenten a las dos terceras partes de las cuotas de la comunidad; G) Ejercer las demás atribuciones que le correspondan de acuerdo a las leyes o a este Reglamento, y en general, atender todos los asuntos concernientes a la comunidad; H) Designar el comité de administración; ARTICULO VIGESIMO CUARTO: Una copia del acta de la Asamblea, autorizada por el administrador, donde constan los acuerdos relativos a expensas o gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios, tendrá mérito ejecutivo para su cobro. Tendrá igual mérito ejecutivo un certificado del administrador respecto de los gastos comunes que se encuentren impagos y la resolución del comité de administración respecto de las multas o sanciones que deban aplicarse a algún propietario, conforme a lo establecido en el número tres de la cláusula Vigésimo Sexto. **TITULO SEXTO: Comité de Administración.** ARTICULO VIGESIMO QUINTO: El Comité de Administración estará compuesta de tres personas mayores de edad, que habrán de ser propietarios del loteo o apoderados éstos que reúnan tales condiciones. Los miembros del comité de administración serán designados por la Asamblea de Propietarios, debiendo recaer su designación en aquellas personas que tengan las tres primeras mayorías en la elección que se realizará al efecto, presidirá quien obtenga la más alta votación. Durarán dos años en sus cargos, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. La Asamblea de Propietarios por mayoría de sus miembros podrá acordar la remoción de uno o más de los miembros del Comité de Administración, debiendo designar a su reemplazante, quien durará en su cargo hasta la fecha en que corresponda la renovación del comité. Si por renuncia o cualquier otra circunstancia se produjere una vacante entre los miembros del Comité de Administración, los restantes miembros designarán al



reemplazante, quien ocupará el cargo hasta la realización de la próxima Asamblea de los Propietarios. Si por cualquier circunstancia no se efectuare la Asamblea de Propietarios en la que corresponda la renovación de los miembros del Comité de Administración, quienes desempeñen estos cargos deberán continuar en sus funciones, hasta que dicha Asamblea se lleve a efecto. Por acuerdo de la Asamblea de Propietarios, podrá aumentarse el Número de miembros del comité a cinco, en forma permanente o transitoria. El comité será presidido por uno de sus miembros, y adoptará sus acuerdos con el voto de la mayoría de los asistentes. En caso de empate o de 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 la señalada en este Reglamento, El Comité de Administración tendrá las facultades especiales que acuerde la Asamblea de Propietarios. ARTICULO VIGESIMO SEXTO: Las infracciones a las normas o disposiciones contenidas en el presente Reglamento o en el ANEXO, serán sancionadas con multas que aplicará el comité de administración , por acuerdo de la mayoría absoluta de sus miembros, ajustándose a las siguientes reglas: Uno) Tratándose de infracciones a las disposiciones contenidas en el artículo Octavo letras A) , B) y C) del presente Reglamento, la multa será de un monto máximo de mil Unidades de Fomento, sin perjuicio del derecho de cualquier propietario de solicitar la demolición de las obras ejecutadas en contravención a lo dispuesto en tales normas. Para la aplicación de las sanciones contenidas en la presente norma, en caso de infracción a las disposiciones de la letra C del artículo octavo, se requerirá previamente de una resolución adoptada por el “ Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones” que certifique el hecho de haberse incurrido en una infracción a la normativa aludida. En este caso, la aplicación de las sanciones, será obligatoria para el comité de

administración; Dos) Tratándose de infracciones a las disposiciones contenidas en el artículo Octavo letras D), E) y F) del presente Reglamento, la multa será de un monto máximo de cuatrocientas Unidades de Fomento, dependiendo de la gravedad de la infracción, sin perjuicio del derecho de cualquier propietario de solicitar la demolición de las obras ejecutadas en contravención a lo dispuesto en tales normas; Tres) Cualquier otra infracción a las normas del presente Reglamento, será sancionada con multa de un monto máximo de cien Unidades de Fomento. De estas multas podrá reclamarse ante el tribunal arbitral establecido en el artículo treinta y uno del presente Reglamento de Propiedad, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se notifique al afectado la resolución del comité de administración. 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 día de la notificación, la fecha del despacho de dicha carta. El producto de estas multas incrementarán el fondo común para gastos y se destinará a los objetivos que señale la Asamblea de Propietarios. En caso de que algún propietario se encuentre en mora de pagar una multa que se la haya aplicado, el Administrador podrá adoptar las medidas contempladas en el Artículo Décimo Cuarto precedente. **TITULO SEPTIMO:** Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones. **ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO:** El Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones estará compuesto de tres personas mayores de edad, de las cuales, a lo menos dos, deberán ser profesionales del área de la arquitectura o el diseño, que habrán de ser propietarios del loteo o apoderados de éstos que reúnan tales condiciones. La normas relativas a la designación, remoción y duración de los miembros del comité de administración, se aplicarán respecto de los miembros de este Comité. En todo caso, se designarán las personas que

reúnan las tres primeras mayorías de votos siempre que cumplan con los requisitos exigidos por la presente norma para ser designados. Por acuerdo de la Asamblea de Propietarios, podrá aumentarse el número de miembros del Comité a cinco, en forma permanente o transitoria, en cuyo caso, al menos tres de los miembros deberán cumplir el requisito profesional antes señalado. El Comité será presidido por uno de sus miembros, que cumpla con el requisito profesional antes señalado y adoptará sus acuerdos con el voto de la mayoría los asistentes. En caso de empate o de dispersión de votos prevalecerá la opinión del Presidente. Los acuerdos del Comité se consignarán en el libro de actas que se llevará al efecto. En el caso que alguna resolución adoptada por el Comité implique la aplicación de sanciones, ya sean de orden pecunaria o de cualquier otra naturaleza, esta deberá ser comunicada al comité de administración la que tendrá la obligación de ejecutarla, con estricta sujeción a lo resuelto por el Comité. Además de las señaladas en este Reglamento, el Comité tendrá las demás facultades especiales que acuerde la Asamblea de Propietarios. ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: Será obligación del Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones, velar por el fiel cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que sobre arquitectura, urbanismo y construcción establece el presente Reglamento, y especialmente aquellas establecidas en el ANEXO que contiene el “ Reglamento de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones”. Para estos efectos deberá desarrollar las funciones y estará premunido de las facultades y atribuciones establecidas en el citado al ANEXO, como también las facultades de resolver la aplicación de multas y ordenar la demolición de obras que no cuenten con su aprobación. El referido Comité estará facultado para contratar a un arquitecto asesor, a objeto que cumpla las funciones de revisión de proyectos y anteproyectos, y de fiscalización del cumplimiento de la normativa de arquitectura, urbanismo y

construcción, por parte de los propietarios y usuarios del loteo. La remuneración de dicho profesional la determinará el mismo Comité, previa aprobación del comité de administración, y su financiamiento será considerado gasto común del loteo. **TITULO OCTAVO:** Varios. **ARTICULO VIGESIMO NOVENO:** 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 Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas, y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que celebren los propietarios entre sí o con terceras personas. **ARTICULO TRIGESIMO:** El presente Reglamento sólo podrá ser modificado por el acuerdo de la Asamblea de Propietarios citada especialmente al efecto. Este acuerdo deberá contar con el voto de la mayoría de los asistentes que representen, a lo menos, los tres cuartos de los votos correspondientes a las parcelas originarias objeto del presente reglamento. La modificación del presente Reglamento sólo producirá efecto desde que el acuerdo respectivo sea reducido a escritura pública por la persona comisionada al efecto y asimismo sea inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Puerto Varas.- **ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO:** Si el dominio de un sitio o lote, pertenece en común a varias personas naturales o jurídicas, todas serán solidariamente responsables del pago de los gastos y expensas comunes, y de todas las obligaciones que les imponen el presente Reglamento. **ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO:** Los propietarios, arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes de los sitios y las personas que visiten el loteo, ocuparán los bienes de uso común bajo su exclusiva responsabilidad, sin que los propietarios de los sitios ni la administración tengan responsabilidad alguna en caso de accidentes. **ARTICULO TRIGESIMO TERCERO:** Cualquiera de ellas podrá ser obligada por el administrador al pago de las expensas y obligaciones comunes, sin perjuicio

del derecho del afectado para repetir contra los demás comuneros, en la proporción en que les corresponda. Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente Reglamento o de sus documentos complementarios o modificaciones, ya se refiere a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, así como cualquier diferencia que se produzca entre los propietarios en relación con el presente instrumento, o entre alguno de los propietarios y el comité de administración o el Comité de Arquitectura o la Asamblea de Propietarios, se resolverá amigablemente y de común acuerdo entre las partes involucradas, y en caso de no ser posible se resolverá mediante arbitraje, árbitro que será designado por el Juez de Letras de turno de la ciudad de Puerto Varas . En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS: ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO:** Queda designada como administradora, la SOCIEDAD DE SERVICIOS TURISTICOS E INMOBILIARIA DEL LAGO LIMITADA. Quedan designadas miembros del Comité de Administración los señores JAIME BARTSCH JORDAN, RUT; 9.290.065-7 y doña EVELYN WELLMANN HOFMANN, RUT; 7.167.961-6. Quedan designados miembros del Comité de Arquitectura los señores JAIME BARTSCH JORDAN, RUT; 9.290.065-7 y doña EVELYN WELLMANN HOFMANN, RUT; 7.167.961-6. Estas designaciones se mantendrán vigentes hasta la celebración de la Asamblea de Propietarios, Ordinaria o Extraordinaria, que proceda a designar a los nuevos miembros del comité de administración y del Comité de Arquitectura.

**ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO:** El Comité de Arquitectura Provisorio designado en la cláusula anterior, dentro del plazo de

ciento veinte días a contar de esta fecha, podrá complementar o modificar las normas contenidas en el ANEXO. Este acuerdo se otorgará por escritura pública y deberá ser adoptado por la unanimidad de sus miembros.

ARTICULO TERCERO TRANSITORIO: En atención a que al conjunto de parcelas agrícolas objeto del presente Reglamento, se le agregarán nuevas etapas, las que formarán parte del mismo, y en consecuencia deberán concurrir al pago de los gastos comunes en la proporción que corresponda, se entenderá, para todos los efectos legales, por el sólo hecho de la declaración de aceptación del presente Reglamento efectuada por cada adquirente de un inmueble que forme parte de este loteo en el respectivo contrato de compraventa, que dicho adquirente otorga un mandato especial e irrevocable a la SOCIEDAD DE SERVICIOS TURISTICOS E INMOBILIARIA DEL LAGO LIMITADA , a fin de que actuando a nombre y en representación de todos los propietarios, proceda a contemplar el Reglamento de que da cuenta la presente escritura y su Anexo, a fin de adaptarlo y adecuarlo a las características definitivas y finales del loteo agrícola objeto del mismo y fundamentalmente con el objeto de incorporar como parte integrante del loteo regido por el Reglamento los nuevos lotes o parcelas integrante de las nuevas etapas, debiendo complementación efectuarse por escritura pública.

CUARTO: DOMICILIO. Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad de Puerto Varas.

QUINTO: GASTOS. Todos los gastos e impuestos que se devenguen a causa o como consecuencia del otorgamiento del presente instrumento, serán pagados por ambas comparecientes por mitades.

SEXTO: FACULTAD ESPECIAL. Se faculta al probador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan en los registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. El

otorgamiento de esta facultad es, desde luego, irrevocable, persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualesquiera de los contratantes o de todos ellos. La personería de los representantes de la SOCIEDAD DE SERVICIOS TURISTICOS E INMOBILIARIA DEL LAGO LIMITADA, señores ..... , costa de la escritura pública de fecha ....., otorgada en la Notaría de ..... de don ..... Las personerías antes señaladas no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. Se deja constancia del siguiente documento: EXENCION DE CONTRIBUCIONES: “ Servicio de Impuestos Internos . Certificado de Avalúo Fiscal.