

**REGLAMENTO DE COMUNIDAD Y SERVIDUMBRES****TIERRAS ALTAS**

**PRIMERO : ANTECEDENTES DEL PREDIO;** Inmobiliaria Porvenir es dueña del predio denominado “Lote N° 6 de la subdivisión de la propiedad ubicada en Machalí”, ubicado en la comuna de Machali, tiene una superficie total de 78,4 hectáreas, con las siguientes deslindes: Norte: en 1100 metros con parte lotes 5 y 7 y con quebrada Los Pocitos, carretera El Cobre de por medio; Sur poniente y Poniente: en 1522 metros en líneas quebrada con quebrada Los Pocitos; Suroriente: en 914 metros con lote 5; y Oriente: en 200 metros con lote 5; rol de avalúo 122-16. **Inmobiliaria Porvenir Limitada** adquirió dicha propiedad por tradición, cuyo título fue la compraventa a Inmobiliaria Fe Grande Limitada, según escritura otorgada en la Notaría de Graneros de don Rubén Reinoso Herrera, de fecha 23 de diciembre de 2010, el título de dominio corre inscrito a fojas 5887 N° 11174 del Registro de Propiedades del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua.

**SEGUNDO: INTRODUCCION GEOSITIO DE TIERRAS BLANCAS**

El geositio de Tierras Blancas, lugar de desarrollo de proyecto, se expone al ojo a través de un gran muro macizo de color blanco. Esto corresponde a un depósito producto de un flujo piroclástico de cenizas expulsadas durante una gigantesca erupción volcánica ocurrida donde actualmente se emplaza el Volcán Maipo. Esta erupción ocurrió hace aproximadamente 150.000 años y sus depósitos cubrieron extensas zonas de la Región Metropolitana, V y VI región.

Un geoparque es un área con límites claramente definidos, lo suficientemente grande para servir de desarrollo económico y cultural de un territorio. Dicho territorio posee lugares con características geológicas específicas y particulares, denominados “Geositios”, los cuales pueden categorizarse en diferentes rangos de importancia, ya sea local, regional, nacional o internacional. Estos geositios, se complementan con otros lugares de interés turístico, histórico, cultural o patrimonial. De esta forma, un geoparque relata parte de su historia geológica y de la tierra, debiéndose ser administrado bajo un concepto integral de la protección, educación y de desarrollo sostenible.

**ANTECEDENTES DEL LOTE:**

En el inmueble singularizado precedentemente, se realizó una subdivisión en el área rural del predio, del cual resultaron 20 lotes. La subdivisión fue aprobada por el Servicio Agrícola y Ganadero de la Región de O’Higgins según consta en certificado N° 1694/2021 de fecha 10 de noviembre del 2021. El plano de subdivisión se encuentra agregado bajo el número 4645 al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces del año 2021.

**TERCERO: DESCRIPCION DEL LOTE:** Como se ha expresado, la zona rural del terreno, que tiene una superficie 103.115,78 metros cuadrados se subdividió en veinte lotes: 1) Lote 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,19 Y 20, la zona rural del proyecto se conecta a la carretera del cobre a través de una servidumbre de 5.144 ,79 metros cuadrados, debidamente graficada en el plano indicado con anterioridad.

**CUARTO: ALCANCE DEL REGLAMENTO:** El siguiente reglamento está referido y se aplica solamente sobre los lotes que conforman el área rural del terreno. Los lotes tienen como destino la venta a terceros, razón por la que en caso de verificarse la venta de uno lotes, se establece que se formará una comunidad que se denominará “**COMUNIDAD Y SERVIDUMBRES TIERRAS ALTAS** ” integrada por los propietarios de los lotes y sus sucesores en el dominio de éstos. Para el regular funcionamiento de la comunidad se dicta, por este instrumento, un reglamento al que estarán

sujetos los adquirentes de los lotes, para establecer normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones, con el propósito, por una parte, de facilitar, de hacer expedita y agradable la convivencia entre las personas que habiten el lugar, por la otra, regular los derechos y obligaciones recíprocos que nazcan entre los diferentes propietarios, respecto del ejercicio de las servidumbres recíprocas que, sobre cada una y a favor de todas las restantes que conforman el loteo.

**QUINTO: REGLAMENTO:** Todas las personas que adquieran una o más lotes, formarán parte de pleno derecho y sin necesidad de declaración de voluntad expresa, de una comunidad para mantener y administrar el Proyecto Tierras Altas. Para los efectos del buen funcionamiento de la comunidad referida, se dicta este Reglamento que regirá las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios. El presente Reglamento regulará los derechos y obligaciones de los propietarios, ocupantes y usuarios de los lotes que componen el “Proyecto”, y el régimen de administración interna de los bienes comunes y tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica que: a) Adquiera a cualquier título uno o más de dichos lotes o sitios o que posea o sea dueño de cuotas o derechos en ellos; b) A quien el propietario de un lote hubiera cedido su uso y goce; y c) Ocupe a cualquier título alguna de dichos lotes.

Cada propietario será dueño exclusivo de su respectivo lote y de los inmuebles que construya en ellos, además, tendrá los derechos y obligaciones que les otorgan las servidumbres constituidas en este instrumento.

**SEXTO: SERVIDUMBRES:** Todas las parcelas son predios sirvientes y al mismo tiempo dominantes los unos de otros, respecto a las servidumbres internas trazadas en el plano de subdivisión, para permitir el tránsito entre las parcelas y servicios y unir éstas con los caminos públicos de acceso. En virtud de lo anterior, todos los propietarios de los sitios que conforman la Comunidad y Servidumbres Tierras Altas”, tendrán derecho al uso y goce de las servidumbres y estarán obligados a concurrir a los gastos de mantención y reparación de ellos, así como de todo gasto común que genere la comunidad, el prorrateo del gasto común será igual valor para las 20 parcelas.

En caso de venta o transferencia de uno o más sitios o lotes, y sin perjuicio de que cada adquirente sea dueño absoluto de su o de sus lotes o sitios, su dominio quedará de pleno derecho limitado por las servidumbres indicadas en este texto, por otras escrituras de generación o rectificación de servidumbres, por el plano de subdivisión aprobado por el SAG y otros planos que complementen al proyecto, en efecto, por el solo hecho de producirse la transferencia de dominio del sitio o lote respectivo, se entenderá realizada de pleno derecho la tradición del derecho real de servidumbre respecto de las servidumbres constituidas en este instrumento; del mismo modo, se entenderán realizadas las expresiones de constituir la servidumbre por parte del tradente y de aceptar las servidumbres por parte del adquirente, en la forma establecida en el artículo 698 del Código Civil. Las servidumbres que se constituyen en este acto son las siguientes se establecen y constituyen a) Servidumbre de tránsito de personas y vehículos perpetua e irrevocable; b) Servidumbre de demarcación y cerramiento; c) Servidumbre de postación; d) Servidumbre de acueducto de riego; e) Servidumbre de impulsión de agua potable, de alcantarillado; f) Servidumbre de jardines, señalizaciones y ornato. i) Servidumbre de redes eléctricas j) Servidumbre de señales digitales y además de otras especiales que se establezcan, para lograr el propósito del reglamento y el proyecto. Se declara desde ya que tales servidumbres son inseparables de los predios, ya sean activas o pasivas, todo ello en los términos del artículo ochocientos veinticinco del Código Civil.

**SEPTIMO: LIMITACIONES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES:** Todo propietario deberá concurrir a todo lo indicado en el presente reglamento y al pago de los gastos comunes, el porcentaje asignado para cada lote y su obligación de concurrir a los gastos comunes es igual a una veinteava parte del total de los gastos.

**OCTAVO: PROHIBICIONES Y NORMAS ESPECIALES:** 1) En caso que el dominio, uso o goce de un lote corresponda en común a uno o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos o expensas comunes, incluyéndose en los gastos comunes. 2) Los lotes afectos al presente reglamento solo podrán destinarse a fines habitacionales de carácter personal o familiar, en consecuencia, queda estrictamente prohibido instalar fábricas, industrias o

comercios de cualquier tipo o naturaleza, no se podrán generar acopios de materiales o de vehículos, no se permite la colocación de carteles publicitarios. 3) Se deberá mantener en el predio un número menor de animales, y ellos se deben mantener en un recinto cerrado, por ejemplo, para el caso de los perros se debe incorporar al proyecto un canil. Para otras especies se deberán dar también informar de la manera que se resguardara que estas no causen daños a terceros. 5) No se podrá ejecutar actos que perturben la tranquilidad, la privacidad, el equilibrio ecológico o comprometan la salubridad o seguridad de las personas, animales o bienes, propios o comunes. 6) Usar, modificar o prescindir del goce de bienes comunes en forma tal que puedan limitar o impedir su uso a los demás propietarios. 7) En el camino interiore queda prohibido estacionar maquinarias, descargar materiales, mercaderías o escombros, por más de media hora, a excepción de aquellas que estén siendo utilizadas para la urbanización del proyecto, es decir, mantener siempre el transito expedito, para los propietarios de cada parcela. 8) El tiempo máximo para el estacionamiento de vehículos particulares no relacionados con las obras de urbanización y construcción será de media horas, además, para todos los casos, no signifique la interrupción el normal tránsito de otros vehículos o el deterioro de las áreas de dominio común. 9) Los usuarios de cada lote no podrán causar molestias a terceros por ruidos molestos, malos olores o empleo o almacenamiento de productos tóxicos o contaminantes. 10) Las construcciones tienen que ser de buena calidad, entendiéndose por calidad, que las construcciones cumplan con el estándar de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y la Norma Chilena de Construcción. 11) Con el fin, de mantener la armonía arquitectónica, y la plusvalía de la totalidad del proyecto, los proyectos de arquitectura de cada parcela, deberán ser aprobados por la Dirección de Obras de la Comuna de Machali y además los proyectos también deberán ser presentados al comité de Administración de Comunidad y Servidumbres Tierras Altas, para su visto bueno, por el comité de administración y en resguardo de la arquitectura y armonía del lugar: generando siempre los mayores distanciamientos posibles, pues entendemos que la elegancia está en el vacío de la extensión: 12) Distanciamiento mínima de la edificación a la línea de servidumbre que forma la servidumbre de tránsito, 6 metros. Distanciamiento de la edificación a deslinde con lote vecino: 5 metros. 13) Ruidos: Hasta las 12hrs. Decibeles: Máximos permitidos según la normativa vigente. 14) Velocidad máxima: 30km/hora). 15) Animales: Se prohíbe la crianza en su forma comercial. -Sólo perros chicos limitando la cantidad, perros grandes encerrados en un canil con extrema seguridad, condición porque en el condominio existen animales y aves silvestres las cuales se deben preservar. 15) Los diseños de los jardines deberán cumplir algunas indicaciones: a) Se deberá cuidar y preservar la flora y fauna silvestre, El corte de alguna especie, debe quedar informado al comité de administración, a su vez, debe cumplir con el plan de manejo requerido para esta zona. b) No poner obstáculos visuales o árboles que den gran tamaño que impidan las vistas de los vecinos. c) El diseño del jardín deberá ser aprobado por la administración. d) Iluminación de los jardines deberá ser tenue o lo menor posible para evitar la contaminación lumínica. 17) Para eventos de más de veinte personas u otro deberá dar aviso a la administración o coordinar los resguardos y planificación necesarios. 18) Los patios sucios de guardar: deberán estar en la parte posterior de las casas, 19) Cierros hacia servidumbre; por la morfología de los lotes y el camino se ha formado en prácticamente la totalidad de los lotes un talud por el corte generado para el camino, este talud permite evitar cierros hacia las servidumbres, prevalecerá esta opción para la definición del cierre frontal, en los casos en que el talud no genera seguridad para sus habitantes, se autoriza la construcción de un cierro compuesto por especies vegetales alineadas en la línea de cierro correspondiente con tutores y alambres, de modo que cuando las especies estén grandes, oculten dichas guías. 20): La basura doméstica deberá ser depositada en bolsas plásticas negras y cerradas las cuales deberán ser retiradas aun servicio público de basuras por cada usuario.

**NOVENO: ASAMBLEA:** Los propietarios o arrendatarios de los lotes deberán reunirse, a lo menos una vez al año o cuando para fines especiales la convoque el administrador, personalmente o representados por otro propietario o arrendatario, para analizar los aspectos que guarden relación con la comunidad formada para mantener una relación armónica entre sus miembros y administrar los bienes de dominio común del Loteo, La Asamblea tendrá las siguientes atribuciones: a) Nombrar al Comité de Administración por tres miembros, que durarán tres años

en sus cargos, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y serán elegidos en una sola elección, resultando electos los que obtengan las más altas mayorías, y en caso de empate en la elección del último miembro, asumirá el que se determine por sorteo o por turno, según lo acuerden los que hubieren empatado; b) Supervigilar el cumplimiento de las obligaciones que el presente reglamento imponen a los habitantes del Loteo; administrador y demás personal. Los miembros del comité de administración no recibirán remuneración alguna por los servicios que presten y entre ellos elegirán un presidente; c) Nombrar administrador; d) Aprobar una vez al año el presupuesto de gastos para la administración, conservación y mantención de la parcelación o loteo. e) Dictar los reglamentos internos necesarios para la adecuada aplicación del reglamento de copropiedad. La se regirá por las siguientes normas: 1) La convocatoria se hará mediante correo electrónico con una semana de anticipación a lo menos, o mediante un cartel firmado por las personas que citen y se colocará en un lugar visible con la misma anticipación. Para estos efectos, cada propietario deberá informar y registrar su casilla de correo electrónico en la administración. La falta de recepción de esta citación, no viciará de nulidad la celebración de la asamblea. Si los copropietarios acordaren por unanimidad celebrar asambleas, no será necesaria citación alguna. 2) La asamblea de copropietarios se constituirá con la mayoría absoluta de los copropietarios o habitantes del loteo, en primera citación y con lo que asistan en segunda y los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los presentes, salvo para gravar o enajenar los bienes comunes, en cuyo caso se requerirá de la unanimidad de los copropietarios. Entre la primera y la segunda citación, deberá mediar un plazo no inferior a dos horas. 3) La Asamblea será presidida por el propietario asistente que tenga la calidad de Presidente del Comité de Administración o quien lo reemplace. 4) Sólo podrán participar en la Asamblea de Copropietarios los propietarios o arrendatarios que estén al día en los gastos comunes, sea personalmente, sea por medio de delegados o apoderados debidamente acreditados ante el Administrador o ante el Comité de Administración. Ninguno de los interesados en la Asamblea podrá ser representado en ella por el Administrador.

**DECIMO: ADMINISTRACIÓN:** Existirá un Comité de Administración designado por la Asamblea, formado por tres copropietarios o arrendatarios de los lotes, que durarán tres años en el cargo, pudiendo ser reelegidos indefinidamente, resultando elegidos en una sola votación, las tres más altas mayorías y en caso de empate para proveer al último cargo, se definirá la persona, por sorteo o turno, según lo acuerden los que hayan empatado. El Comité de Administración tendrá por funciones, las siguiente: velar por la buena marcha del Loteo; controlar al Administrador dándole las instrucciones que estime necesarias; preparar en conjunto con el Administrador los proyectos de acuerdos que deban presentarse a la Asamblea; y velar permanentemente por la correcta administración, buena mantención del Loteo y eficiente manejo de los recurso financieros de la comunidad, analizar todos los aspectos que digan relación con el mejor sistema de vida de los habitantes del Loteo, propendiendo a la independencia, tranquilidad, bienestar y comodidad de ellos, pudiendo proponer a la Asamblea las medidas necesarias y reglamentos para el cumplimiento de estos objetos. El Comité de Administración sesionará semestralmente a lo menos, o las veces que los intereses de los propietarios de los sitios lo requieran. El quórum para sesionar será de dos miembros y sus acuerdos se adoptarán por simple mayoría; en caso que sólo concurren dos miembros, los acuerdos requerirán unanimidad. De cada reunión se levantará un acta, que deberá ser firmada por los miembros que asistan. Dentro de las funciones del comité de administración estará también la supervigilancia de las labores del administrador y la fiscalización del cobro y gastos generales y gastos comunes.

**DECIMO PRIMERO: GASTOS COMUNES Y DE SERVICIOS:** Se entenderá que son gastos comunes de todos los propietarios de los lotes, todos aquellos necesarios para el mantenimiento, conservación de los bienes de uso común, así como mantener en buen estado los caminos, mantener y financiar las luminarias y sus gastos, y velar por el aseo y ornato del Loteo, recibir dineros a cuenta para el pago del totalizador instalado por la empresa distribuidora de energía eléctrica, sumando a la cuenta del remarcado instalado de cada lote, las pérdidas de cargas que totaliza el Totalizador central del Proyecto Altas Tierras Rural, también son gastos cunes y de servicio la reparación de los bienes de uso común, como portón de acceso y caminos e

iluminación de éstos, como asimismo la mantención de las luminarias. También se podrá contratar un servicio de administración, portería, rondines, aseadores y jardineros, para mantener y vigilar los caminos y áreas de ornato construidos en ellos. Los propietarios de los podrán convenir un sistema de protección común, en cuyo caso, su costo se considerará gasto común y todo aquello que los propietarios acuerden para su comodidad y protección.

**DECIMO SEGUNDO: CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNES:** Cada propietario deberá pagar la suma mensual que le corresponda por gastos comunes dentro de los diez primeros días del mes siguientes a aquel en que se gastaron. La determinación de los gastos comunes y su prorrateo se realizará conforme lo establecido el número séptimo. El propietario que no pague oportunamente los gastos comunes deberá pagarlos recargados con intereses máximos convencionales calculados hasta la fecha del pago efectivo, esto sin perjuicio de las multas que pueda determinar la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración. Además, el propietario moroso perderá el derecho de participar en la Asamblea de Copropietarios y el administrador podrá, sin perjuicio de las gestiones judiciales que realice encaminadas al cobro, suspender al propietario moroso, el suministro de agua y electricidad, hasta que regularice la situación.

**DECIMO TERCERO: FONDO DE RESERVA:** Existirá un fondo de reserva, que será determinado por la Asamblea de Copropietarios y estará destinado para imprevistos y para el pago de gastos comunes que no hubieren sido oportunamente solventados por los copropietarios, mientras se gestiona el cobro de los mismos.

**DECIMO CUARTO: EL ADMINISTRADOR:** Este proyecto será administrado por el loteador. Sin embargo, la administración por parte del loteador terminará una vez que se haya vendido el 75% de los lotes. El administrador podrá ser persona natural y jurídica, copropietario o no. La mayoría requerida para cambiar o ratificar al Administrador será de mayoría absoluta de los propietarios del loteo. Su remuneración será fijada por los comparecientes y posteriormente por dicha Asamblea, según corresponda y será considerada como gasto común. El administrador podrá ser reelegido indefinidamente. El administrador podrá ser removido en cualquier momento, por la Asamblea o por el comité de administración. Si por cualquier causa el administrador cesara en sus funciones, cualquiera de los propietarios miembros del Comité de Administrador podrá, mientras se designe un replazante por la Asamblea, desempeñar las labores de administración. Funciones del administrador: Corresponderán al Administrador las funciones que le confiere este reglamento. En consecuencia, velará en especial por la conservación, reparación y aseo de los caminos, por su flora, fauna y accesos al loteo, contratará el personal necesario para el buen funcionamiento de dichos bienes, recaudará las cuotas que les corresponda en los gastos comunes, velará por la estricta observancia del presente reglamento y de los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y el Comité de Administración.

**DECIMO QUINTO: MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO:** Salvo en el caso previsto en el artículo primero transitorio, el presente Reglamento no podrá ser modificado, sino por acuerdo unánime de los propietarios.

**DECIMO SEXTO:** Se declara expresamente que las disposiciones de la presente escritura de manera alguna significan cambio del uso del suelo del predio ni cambio de su destino agrícola; sino que se refieren a la forma en que se financiarán y administrarán las servidumbres constituidas.

**DECIMO SÉPTIMO: FACULTADES:** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente son comuneros de los bienes y servicios comunes que se indican en esta escritura.

**DECIMO OCTAVO:** "La Sociedad" o "El Loteador": Se refiere a la Sociedad Inmobiliaria Porvenir Ltda. , y a cualquiera otra empresa que la suceda en el dominio de los inmuebles donde se desarrolla el proyecto de Loteo .

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS:** Se dictan las siguientes disposiciones transitorias, las que durante su vigencia prevalecerán sobre las demás disposiciones de esta escritura: **Artículo primero transitorio:** El compareciente loteador podrá ajustar o rectificar servidumbres o en su defecto, si el loteador ya vendió el 75% de los lotes, esta

disposición recaerá en la Asamblea de Comunidad y Servidumbres Tierras Altas Rural, cuya junta de la asamblea, debe contar con un 75% de aceptación, para que las mociones de modificación sean aprobadas, estas modificaciones en ningún caso pueden disminuir las superficies netas de cada lote, la zona neta es el área de uso exclusivo para el propietario.

Artículo segundo transitorio: Mandato especial para la Sociedad el Porvenir, queda facultada para dictar normas complementarias, modificatorias, aclaratorias o rectificatorias al presente instrumento, y para concurrir ante el SAG, Servicios de Impuestos Internos, Conservador de Bienes Raíces, Ministerio de Obras Públicas y Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, Conaf, o cualquier otro organismo, público o privado efectuando toda clase de presentaciones y declaraciones que digan relación con el Proyecto Tierras Altas Rural, materia del presente reglamento. Al efecto, los futuros propietarios de las unidades de, confieren a la sociedad citada, al aceptar este Reglamento en la respectiva escritura de compraventa, mandato irrevocable para efectuar dichas presentaciones, modificaciones y/o complementaciones al presente Reglamento de Comunidad, sin limitación o restricción alguna. En consecuencia, el que por cualquier título transfiera el dominio de una vivienda que forma parte del Proyecto Tierras Altas Rural, ya sea por acto entre vivos o sucesión por causa de muerte, estará obligado a incorporar en el contrato respectivo, o en la escritura de adjudicación, la declaración de aceptación del presente Reglamento de Comunidad efectuada por el adquirente de la misma. Aquel propietario que no diere cumplimiento a esta obligación responderá solidariamente con el sucesor en dominio del pago de las indemnizaciones que correspondan. Si de hecho el o los futuros adquirentes o sucesores no aceptaren expresamente los términos y limitaciones de esta escritura, de todas formas les serán oponibles por encontrarse inscrito en el registro de hipotecas del Conservador de Bienes Raíces competente.