



Notario de Lo Barnechea Claudio Andres Salvador Cabezas

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
REGLAMENTO INTERNO otorgado el 23 de Agosto de 2021 reproducido en
las siguientes páginas.

Notario de Lo Barnechea Claudio Andres Salvador Cabezas.-

Av. La Dehesa 1450, Lo Barnechea.-

Repertorio Nro: 3497 - 2021.-

Lo Barnechea, 24 de Agosto de 2021.-



123456808751
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456808751.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71casalca&ndoc=123456808751>.- .-

CUR Nro: F4724-123456808751.-

REGLAMENTO INTERNO

“INMOBILIARIA PARQUE HUICHAHUE SpA”

EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a veintitrés días del mes de agosto del año dos mil veintiuno, ante mí, **CLAUDIO ANDRÉS SALVADOR CABEZAS**, chileno, casado, Abogado, Notario Público Titular de la Primera Notaría con asiento en la comuna de Lo Barnechea, Avenida La Dehesa número mil cuatrocientos cincuenta, Local Uno, de esta ciudad, comparece: La sociedad **INMOBILIARIA PARQUE HUICHAHUE SpA**, persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y siete millones doscientos treinta mil ochocientos noventa y seis guión cinco, representada para estos efectos por don **CHRISTIAN ALEXANDROFF ARMSTRONG**, chileno, casado, independiente, cédula de identidad número siete millones cuarenta y ocho mil ciento setenta y cuatro guión K, ambos domiciliados para estos efectos en Camino Los Espinos número setenta, casa doce de la comuna de Lo Barnechea, el compareciente mayor de edad, quien ha acreditado su identidad con la cédula anotada y expone: **PRIMERO:** La sociedad **INMOBILIARIA PARQUE HUICHAHUESpA** es dueña

Pag: 2/11



Certificado N°
123456808751
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



del inmueble que corresponde a **HIJUELA** de noventa y ocho hectáreas de superficie ubicada en el Lote C Huichahue de la comuna de Cunco, que deslinda en especial: Norte, Miguel Córdova separado por faja; Este, cordillera fiscal, separado por línea divisoria de las aguas; Sur, comunidad Llaima, separado por faja; y Oeste, Juan Paredes, separado por Estero Huichahue. El dominio a su favor se encuentra inscrito a fojas setecientos veinte número quinientos treinta y nueve del año dos mil veintiuno del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Cunco. A este inmueble le corresponde el rol de contribuciones número trescientos dos guión ocho de la comuna de Cunco. El inmueble antes singularizado, ha sido objeto de subdivisión por parte de su propietario, de acuerdo a lo dispuesto en el decreto ley número tres mil quinientos dieciséis, dando origen a **CIENTO DIECINUEVE** lotes, todos de una superficie superior o igual a cinco mil metros cuadrados, de acuerdo con Plano de Subdivisión y Certificado SAG, ingresados para su archivo al registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces de Cunco, bajo la caratula número nueve mil doce con fecha treinta de Julio del año dos mil veintiuno. **SEGUNDO:** Que en el carácter en que comparece viene en otorgar y constituir el reglamento interno del denominado **“PARQUE HUICHAHUE”**, en adelante **“EL PARQUE”**. La sociedad **“INMOBILIARIA PARQUE HUICHAHUE SpA”** ha desarrollado el proyecto de loteo, comenzando por las **obras de habilitación de los lotes, los caminos de acceso e interiores de circulación al efecto.** **TERCERO:** Con el objeto de regular las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los

Pag: 3/11



Certificado
123456808751
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

propietarios u ocupantes a cualquier titulo de cada lote individual, don **CHRISTIAN ALEXANDROFF ARMSTRONG**, en la representación que inviste, procede a formular el Reglamento Interno del loteo denominado **“PARQUE HUICHAHUE”** antes referido, que consta de las disposiciones que se establecen más adelante. Este Reglamento será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera cada uno de los lotes individuales establecidos en el predio singularizado en la cláusula primera, o que los ocupe a cualquier titulo, sean arrendatarios, dependientes, comodatarios, etcétera. De esta forma, cada vez que en el presente Reglamento se use el término “propietario”, se hará extensiva y comprenderá a todo ocupante, a cualquier titulo que lo haga. Sin embargo, el hecho de que las obligaciones contenidas en el presente Reglamento pudieren recaer sobre terceros, no libera al propietario de su responsabilidad directa, la que subsistirá en todo caso. **CUARTO: DE LAS SERVIDUMBRES DE TRANSITO.** Con el fin de lograr el adecuado acceso y expedito tránsito de personas y de vehículos desde y hacia los Lotes Individuales, se han establecido las correspondientes servidumbres de transito, las cuales se encuentran singularizadas en el plano referido en la clausula primera de este instrumento y corresponden a todos los caminos existentes al efecto. Las servidumbres serán ejercidas por cada uno de los titulares, cuidando respetar el derecho de los demás propietarios y colaborando a la mantención de los caminos y demás obras existentes o que existan en el futuro. **QUINTO: DE LA SERVIDUMBRE DE VISTA.** A fin de mantener y conservar las características del lugar y el diseño del proyecto y de asegurar la utilidad que ello

Pag: 4/11



Certificado Nº
123456808751
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



representa para cada uno de los Lotes Individuales, los inmuebles quedaran gravados recíprocamente y a perpetuidad con una servidumbre de vista, de acuerdo a las siguientes normas: **Uno)** Las construcciones deberán tener a lo menos sesenta metros cuadrados en un comienzo y un plazo de tres años para llegar a ochenta metros y la altura máxima de las mismas no podrá exceder el equivalente a dos pisos de altura y/o una altura máxima de seis metros. No obstante, esta norma podrá ser modificada en el caso particular de cada Lote Individual, con el consentimiento escrito de los vecinos colindantes y en atención a las características propias de cada lote. **Dos)** Las construcciones deberán ubicarse a una distancia mínima de cinco metros del límite que separa el Lote Individual del camino de acceso o servidumbre de tránsito. Además no podrá construirse a menos de cinco metros del límite medianero que la separa de las parcelas o lotes colindantes de este proyecto, salvo acuerdo expreso del vecino colindante correspondiente. **Tres)** Los cercos entre parcelas **solo** podrán tener la característica de **cercos vivos**. **Cuatro)** Se prohíbe la construcción de torres de agua, de tercera vivienda y el levantamiento de postaciones. **Cinco)** Se prohíbe la tala de árboles, permitiéndose solo el despeje del área necesaria al efecto para la construcción de una vivienda, con excepción de aquellos árboles que representen un peligro para la seguridad e integridad de las personas y viviendas. Para el caso que un propietario individual desee plantar nuevos árboles, solo podrá hacerlo con especiales nativas. **Seis)** El cincuenta por ciento mínimo de la superficie de las fachadas de las viviendas se considerará con materiales típicos de la

Pag: 5/11



Certificado
123456808751
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

zona, ya sea madera, piedra laja o volcánica. **Siete)** El material de cubierta deberá considerarse de acuerdo a las características de la zona. Se prohíbe la utilización de Zinc pre pintado. La pintura a utilizar en los techos será en colores verde, rojo o negro.- **SEXTO: DE LA SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO.** El proyecto no contempla el suministro de agua sanitaria para consumo domiciliario y para regadío de manera comunitaria, y solo contempla la existencia de agua subterránea de vertiente, de treinta metros cúbicos mensuales sin costo, por parcela. Cada parcela tendrá un medidor para este efecto y será la junta de vigilancia, que determine el costo adicional, en caso que exista. Esto con el fin de que el agua sea cuidada por todos. La inmobiliaria cederá los derechos de agua a la junta de vigilancia, que son cinco litros por segundo, los que quedan gravados recíprocamente y a perpetuidad, con una servidumbre de acueducto, con el objeto que se permita el paso de ductos en caso de requerirse por los vecinos colindantes, ductos que se deben enterrar a una profundidad mínima de cincuenta centímetros, además se autorizará el acceso para el adecuado mantenimiento de estos y de todas las estructuras e instalaciones que conforman el sistema de captación, acumulación, impulsión y distribución de aguas, que también se entienden incluidas en la presente servidumbre. **SEPTIMO: ELECTRICIDAD.** En atención al carácter amistoso con la naturaleza del proyecto, No existe servicio de suministro eléctrico comunitario, y solo se permite el uso de fuentes de energías renovables y no contaminantes, además las instalaciones de naturaleza similar, como sistema de vigilancia, alarmas, televisión satelital, etc., deberán ser subterráneas y cada propietario deberá suministrarse

Pag: 6/11



Certificado Nº
123456808751
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



individualmente el servicio. Se permite la utilización de generadores insonoros en caso de emergencia o bien de apoyo al sistema individual de cada propietario. Lo anterior sin perjuicio que los comuneros acuerden establecer un sistema comunitario de suministro eléctrico, para lo cual cada comunero deberá para facilitar el buen funcionamiento del sistema de energía eléctrica con que se dote el Proyecto de Comunidad, y en ese sentido, todos y cada uno de los Lotes Individuales quedaran gravadas recíprocamente y a perpetuidad, con la servidumbre de distribución de energía eléctrica, debiendo permitir el paso de tuberías, cables subterráneos y todo lo necesario para su funcionamiento y autorizar el acceso para el adecuado mantenimiento de dicha infraestructura.- **OCTAVO: DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.** Los propietarios de cada Lote Individual se obligan especialmente a lo siguiente: **Uno)** Utilizar el Lote Individual exclusivamente de acuerdo con el concepto de "Parcela de Agrado", quedándoles terminantemente prohibido cambiar su destino actual, construir más de dos viviendas en cada parcela, establecer comercios o industrias de cualquier tipo, crianzas comerciales o desarrollar cualquier otra actividad diferente a la de su carácter residencial y/o deportivo. **Dos)** El diseño de las construcciones que cada propietario proyecte en su Lote Individual debe ser armónico con el paisaje y el entorno natural. **Tres)** No efectuar construcciones que sean contrarias a las leyes u ordenanzas, teniendo en cuenta la calidad de parcela agrícola de los Lotes. **Cuatro)** Los Lotes Individuales no podrán ser subdivididos en caso alguno. **Cinco)** En relación al uso del agua, se prohíbe

Pag: 7/11



Certificado
123456808751
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

expresamente a los propietarios de cada Lote Individual, lo siguiente; Ceder agua a terceros que no sean parte del Parque Huichahue, sea a título gratuito u oneroso. **Seis)** Hacer uso de los caminos y de los demás lugares comunes conforme su finalidad y naturaleza. La administración de la comunidad permitirá el ingreso de camiones y otro tipo de maquinaria pesada sólo en cuanto ello sea estrictamente necesario. **Siete)** Contribuir en los gastos comunes que demande el funcionamiento de la comunidad y que se establecen más adelante. **Ocho)** No acopiar desechos o basuras orgánicas al interior de las Lotes Individuales. El incumplimiento de las obligaciones o la infracción a alguna prohibición de las descritas en esta cláusula, facultara a la administración para imponer al comunero o propietario infractor, una multa ascendente a la suma de dos coma cinco Unidades de Fomento por cada evento, pudiendo repetirse dicha sanción cada vez que exista reincidencia. La notificación de la multa se hará por carta certificada dirigida a la dirección señalada por el comunero en la respectiva escritura de compraventa o cesión de derechos de dominio o la que con posteridad éste haya registrado en la administración.- **NOVENO:** Para los efectos del presente Reglamento Interno, se consideraran como bienes comunes los caminos, las instalaciones de aguas, sus ductos; los jardines y áreas verdes destinados al uso común; y en general, las instalaciones que la sociedad **Parque Huichahue SpA** destine para el uso de todos los propietarios de los Lotes Individuales. **DECIMO:** Inicialmente no se ha determinado el cobro de Gastos Comunes a cada Lote Individual, por lo se estará a la espera de la constitución de la Junta de Vigilancia señalada en cláusula décimo cuarta, para que sea este órgano

Pag: 8/11



Certificado Nº
123456808751
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



quien determine la procedencia, la forma y monto del cobro de gastos comunes Sin perjuicio de lo anterior, el primer adquirente de cada lote o parcela, cancelara a quien ejerza la administración del loteo, por única vez y sin derecho a restitución, la cantidad de dos coma cinco Unidades de Fomento, con el objeto de constituir una caja de operación inicial para gastos diversas y de interés común. **DECIMO PRIMERO:** El hecho que algún propietario no haga uso de un determinado servicio o bien común; o cuyo inmueble permanezca desocupado o no construya en su Lote Individual, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir al pago del inicial indicado en cláusula precedente. **DECIMO SEGUNDO:** La vigilancia del presente reglamento comenzará desde la fecha en que la presente escritura se inscriba en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Cusco, y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que hubiesen celebrado los propietarios entre sí o con terceras personas. **DECIMO TERCERO:** El presente reglamento, podrá ser modificado por la sociedad **Parque Huichahue SpA**, quien queda expresamente facultada para complementarlo, aclararlo, modificarlo y enmendarlo, mediante escritura pública, la que se inscribirá en el Registro referido anteriormente. La modificación de gastos y aportes comunes solo se podrá modificar con el acuerdo de los demás comuneros. Asimismo podrá ser complementado, aclarado, modificado o enmendado por la Junta de Vigilancia una vez que haya asumido en la clausula siguiente, en cuyo caso se requerirá de los votos que representen al menos el sesenta por ciento de los Lote Individuales que componen el **PARQUE**

Pag: 9/11



Certificado
123456808751
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

HUICHAHUE.- DECIMO CUARTO: La administración del loteo corresponderá a la sociedad **Parque Huichahue SpA**, no obstante, cuando se encuentre vendido el setenta y cinco por ciento de los ciento diecinueve Lotes Individuales, la sociedad **Parque Huichahue SpA** traspasará la administración a una Junta de Vigilancia formada por los vecinos. Cada Lote Individual tendrá derecho a emitir un voto para la elección de la Junta de Vigilancia, la que será elegida por mayoría simple. Dentro de los seis meses siguientes al traspaso de la administración a la Junta de Vigilancia, ésta deberá citar a una asamblea extraordinaria de comuneros o propietarios a fin que, con el quórum señalado en la cláusula precedente, se aprueben las normas que regirán su funcionamiento futuro. La administración recibirá y resolverá sin más trámites, los reclamos que, por escrito, presenten los propietarios y que digan relación con cualquier incumplimiento de las disposiciones del presente reglamento, en especial si se trata de actos que alteren la tranquilidad, seguridad o salubridad de la comunidad, pudiendo proceder en conformidad a lo dispuesto en la cláusula novena del presente reglamento.

DÉCIMO QUINTO: Gastos y mandato para efectuar inscripciones.-

Todos los gastos, impuestos y derechos que genere el presente instrumento, serán de cargo del solicitante. Asimismo, la parte compareciente faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir del Conservador de Bienes Raíces y organismos respectivos, las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes. **PERSONERIA:** La personería de don **CHRISTIAN ALEXANDROFF ARMSTRONG**, para representar a la sociedad **Parque Huichahue SpA**, consta de la escritura pública de

Pag: 10/11



Certificado Nº
123456808751
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



fecha veintiuno de septiembre del año dos mil veinte, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, la que se tuvo a la vista y no se inserta a petición de los interesados. Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente las inscripciones y anotaciones que procedan. Minuta redactada por el abogado don Álvaro Santos. En comprobante y previa lectura, así otorga y firma el compareciente la presente escritura con el Notario que autoriza, la que queda anotada en el Repertorio bajo el número tres mil cuatrocientos noventa y siete guión dos mil veintiuno, con fecha veintitrés de agosto del año dos mil veintiuno.- Se da copia.- Doy fe.-



CHRISTIAN ALEXANDROFF ARMSTRONG,

C.I. N° 7048174-K

p.p. INMOBILIARIA PARQUE HUICAHUE SpA



CLAUDIO ANDRES SALVADOR CABEZAS

NOTARIO PÚBLICO

PRIMERA NOTARÍA LO BARNECHEA

AV. LA DEHESA 1450 LOCAL 1 LO BARNECHEA SANTIAGO CHILE
SMALL SERVICE
teléfono +56232637240
email: lb@notarialobarnechea.cl



Certificado
123456808751
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>