



HACIENDA  
LOS AROMOS  
Limache

**REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**  
**PARCELACION PENINSULA DEL LAGO**  
**“HACIENDA LOS AROMOS”**

**COMPARECEN:** La Sociedad “Inmobiliaria Llanos de Barrera Ltda.” Rut N° 76.664.090-7, representada por don Hernán Bianchi Palma, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad N° 5.320.070-2 y don James Arturo Chadwick Vergara, chileno, casado, arquitecto, cédula de identidad N°4.432.140-8, todos domiciliados en la ciudad de Santiago, comuna de Las Condes, en la calle Benjamín N° 2944 oficina 80, mayor de edad, a quien conozco por haberme acreditado su identidad con la cédula mencionada y expone:

**PRIMERO:** La sociedad “Inmobiliaria Llanos de Barrera Ltda.” es dueña de una propiedad raíz ubicada en la comuna de Limache, denominada lote 2, Fundo Llanos Barrera, del plano N° 103 del Registro de Documentos de 1991, que deslinda: NORTE, en toda su extensión, con la zona de inundación del Embalse Los Aromos, de propiedad del Fisco, por expropiación; SUR, en parte con el lote 1 Fundo El Embalse hoy de propiedad de la sociedad Forestal Ace Internacional Ltda., y en parte con el predio lote uno Fundo El Membrillo, también de propiedad de la sociedad Forestal Ace Internacional Ltda.; ORIENTE, con la zona de inundación del Embalse de Los Aromos, de propiedad del fisco por expropiación; y PONIENTE, en parte con la zona de inundación del Embalse Los Aromos, de propiedad del Fisco por expropiación, y en parte con el lote 1 El Embalse. Superficie aproximada de 98 hectáreas. Adquirió dicha propiedad por compra que hizo a Inmobiliaria Los Aromos S.A., según consta de la escritura pública de fecha 27 de noviembre del año 2006, otorgada en la Notaría de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas. El título se encuentra inscrito a fojas 5 N° 9 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Limache correspondiente al año 2007.

**SEGUNDO:** En el predio individualizado en la cláusula anterior, se ha procedido a efectuar una subdivisión en conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley N° 3516, conforme a los planos elaborados por don James Chadwick Vergara que fueron archivados al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Limache bajos los N° 159, 160 y 161 del

año 1996. De la subdivisión señalada ha resultado 142 parcelas de las cuales han sido enumeradas del 1 al 142 y las circulaciones que corresponden a un bien común de las calles y las parcelas N° 17, 52; 99; y 127 A, corresponden a bienes comunes.

**TERCERO:** De acuerdo a lo expuesto, la sociedad Inmobiliaria El Llanos de Barrera Ltda. es único actual dueño de las parcelas resultantes de la subdivisión del Lote dos , Fundo Llanos de Barrera ubicada en la Comuna de Limache, Quinta Región Costa, denominado “Proyecto Parcelación Península del Lago, Hacienda Los Aromos” Limache.

**CUARTO:** Por el presente instrumento los representantes legales de la sociedad Inmobiliaria Llanos de Barrera Limitada, viene en establecer el Reglamento de Copropiedad que regirá el conjunto de las relaciones entre los futuros propietarios, arrendatarios, usufructuarios, habitantes, usuarios, tenedores u ocupantes a cualquier título de las parcelas de la subdivisión del predio ya individualizado en la cláusula primera, y en general, para proveer el buen régimen interno de este, el compareciente en la representación que enviste, reduce a escritura pública el siguiente reglamento de copropiedad: **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. TITULO PRIMERO: NORMAS GENERALES. ARTICULO PRIMERO:** El presente Reglamento de Copropiedad regirá los derechos y obligaciones recíprocos y, en general las relaciones de régimen interno de los propietarios de las parcelas de la subdivisión del predio denominado

Lote 2, Fundo Llanos de Barrera, comuna de Limache, bien que forma la parcelación denominada “Parcelación Península del Lago, Hacienda Los Aromos” Limache, así como los derechos y obligaciones de cada uno por efecto de la copropiedad que exista o pueda existir sobre los bienes comunes contemplados en la misma subdivisión y los que señale este reglamento. El reglamento tendrá fuerza obligatoria para el compareciente en la representación que enviste y para toda persona natural o jurídica que adquiera a cualquier título uno o más de las parcelas de la subdivisión mencionada o una cuota de derechos en ella o ellas, como también para sus sucesores en el dominio de los inmuebles, para quienes el propietario de alguna de ellas conceda su uso y goce, o que a cualquier título los ocupen incluyendo a sus familiares, dependientes, habitantes, concurrentes o terceros que por cualquier causa o motivo ingresen a ellos con o sin autorización. .

Los propietarios y tenedores, a cualquier título, de las parcelas del Proyecto de Parcelación Península del Lago, Hacienda Los Aromos, Limache, estarán sujetos a las obligaciones, normas, limitaciones, prohibiciones y servidumbres que se establecen en el presente reglamento. En el silencio del presente reglamento se aplicarán supletoriamente las disposiciones contenidas en la Ley N° 19.537 del 16 de Diciembre de 1997, y sus reglamentos y posteriores modificaciones. **ARTICULO SEGUNDO:** Cada propietario será dueño de su

parcela y comunero en el dominio de los bienes comunes: circulaciones y parcelas de bienes comunes de acuerdo a las normas contenidas en la ley. Se reputan comunes y afectos al uso común de los propietarios de las parcelas los denominados bienes comunes, circulaciones y las parcelas destinadas a equipamiento que se singularizan posteriormente en este y además las servidumbres, con lo cual se le hacen aplicable, en forma supletoria, además de las normas expuestas y en forma supletoria de las mismas, por expresa disposición del compareciente en la representación que envisten, del artículo 1.317 inciso 3° del código civil y los artículos 2.304 al 2.313 del mismo cuerpo legal recién citado. **ARTICULO TERCERO:** Servidumbres: A).- Acueducto de Aguas lluvias y de instalación y paso de la red de agua.- Constituyese la servidumbre de acueducto de aguas lluvia y de instalación y paso de la red de agua que aparecen indicadas en los planos que se protocolizan con esta fecha en esta notaria, gravámenes que afectará a toda y cada una de las parcelas agrícolas resultantes de la subdivisión antes individualizada. Las Servidumbres estarán conformadas por el gravamen de permitir el paso por los predios sirvientes de los ductos del ancho correspondiente, según la regla de la buena ingeniería, para transportar los flujos que en cada caso sea necesario. B).- De escurrimiento de los cursos naturales de aguas superficiales o canalizadas.- Constituyese las servidumbres de escurrimiento de los cursos naturales de aguas superficiales o canalizadas, de tal forma que los predios sirvientes acepten el transcurso de las aguas que conduzcan naturalmente los desniveles de los terrenos, estando obligados a abstenerse de construir obras que impidan su libre escurrimiento o las contaminen, gravamen este que afectará a todas y cada unas de las parcelas resultantes de la subdivisión antes individualizada, siendo los sirvientes todos los que se encuentren aguas abajo del predio dominante respectivo. – C).- Postación y tendido eléctrico.- Constituyese las servidumbre de postación y tendido eléctrico en beneficio de todas y cada una de las parcelas resultantes de la subdivisión antes individualizadas, dicha servidumbre se ejercerá por sobre los caminos comunes. D).- Servidumbre de derecho de uso de los caminos interno, derecho de uso de los bienes comunes, de las playas, de las marinas, de las áreas verdes, de la cancha tenis, caballerizas, club House, etc a favor del predio denominada Fundo Cajón de Lebú de propiedad de Inmobiliaria Cajón de Lebú, que se encuentra inscrito a fojas 68 vta.N°43 del Registro de Propiedades del año 2007 **Sentido y Alcance de las Servidumbres.**- Las servidumbres antes constituidas afectaran a sus respectivos predios sirvientes con los servicios que cada una estipula, y además, con todas las obligaciones de la naturaleza correspondiente, debiendo en cada caso permitirse el ingreso de personas y maquinas para la reparación y mantención de los tendidos y acueductos. E).- Mantención de las Servidumbres.- La mantención de las servidumbres corresponderá a prorrata entre todos los propietarios de las parcelas agrícolas. El administrador tendrá facultades suficientes para contratar y pagar todos los trabajos que correspondan a dicha mantención, los que serán cobrados en cuotas iguales a los propietarios de las mencionadas parcelas. El administrador designado y el que en el futuro se designe, deberá mantener de la misma forma antes indicada las áreas verdes y jardines, playas, caballerizas y otros bienes

comunes de las parcelaciones. Será de cargo de cada copropietario la mantención, cuidado y reparación de su parcela tanto en la parte que mira al interior como al exterior, así como la instalación de agua, estanque de agua, planta de tratamiento de agua, energía eléctrica, gas, etc., las puertas, cierros, accesos y demás bienes y elementos de uso exclusivo del propietario del lote. **ARTICULO CUARTO.** Cada propietario usará y gozará de los bienes de que es titular con libertad e independencia, habida consideración del respeto al derecho que asiste a los miembros de la comunidad. En el interior de su parcela podrá efectuar las modificaciones y alteraciones que la legislación permite y que este reglamento no prohíbe. En cuanto a los cierros entre cada lote y entre estos y los caminos comunitarios interiores, deberá cumplirse con las normas especiales que se detallan más adelante en este reglamento. **ARTICULO QUINTO.** Cada copropietario usará de su parcela en forma tranquila y ordenada. Queda prohibido ejecutar cualquier acto que perturbe, amenace o amague el derecho de los demás copropietarios a desarrollar sus actividades en su respectiva parcela, o que comprometa la seguridad, solidez o salubridad de los inmuebles. No podrán destinarse a actividades contrarias a la moral o a las buenas costumbres; tampoco se podrá arrendar o ceder el uso de los bienes a personas de notoria mala conducta, ni provocar conmociones o escándalos, actuaciones que deberá ser calificadas por la Junta de Vigilancia. También se prohíbe la guarda o almacenamiento de sustancias o materiales nocivos o peligrosos para la salud, o que pongan en peligro la seguridad de los bienes e instalaciones, especialmente elementos inflamables, infecciosos, o que causen corrosión o deterioro, malos olores, contaminen o dañen el medio ambiente. **ARTICULO SEXTO.** Queda asimismo prohibido:

- a) Mantener en la propiedad animales que contaminen el ambiente o sean peligrosos para los vecinos, excepto animales domésticos o de ornato.
- B) Instalar o mantener motores, máquinas o equipos que produzcan ruidos o sonidos molestos o excesivos.
- C) Guardar, en forma habitual camiones, buses, tractores, maquinarias de construcción o de movimiento de tierras que alteren el carácter de exclusivamente agrícola residencial de cada lote.
- D) Dejar escurrir aguas provenientes de actividades de aseo o limpieza o de regadío de plantas, arbustos, etc.
- E).- Instalar dispositivos para evacuación de aguas o basuras que afecten a terceros.
- F) Lanzar al exterior cualquier objeto, basura o desperdicio
- G).- Cerrar las puertas de acceso o cerrar en cualquier forma todo o parte de los bienes comunes y realizar cualquier acto destinado a impedir o que derechamente impida el acceso a cualquiera de las parcelas a través de los bienes comunes.
- H).- Atentar en contra de los bienes comunes, especialmente cuando se refiere a sus instalaciones, interruptores, timbres, botones de llamado y luces causando su desperfecto deterioro o inutilización.
- I).- La instalación de cualquier clase de quioscos y/o sistemas de comercio callejeros, y la colocación de avisos camineros o de otro tipo en cualquier sector de la parcelación.
- J) Quemar basuras, desechos o sobras, debiendo tales desperdicios depositarse en la forma, recipientes y horarios que determine la administración, siendo obligatorio para los copropietarios el uso del servicio que con tal objeto se establezca o contrate.
- K) Estacionar autos, motos, bicicletas, trailers o cualquier otro vehículo en los

terrenos y sectores de uso común o en las vías de circulación, que impidan el paso de vehículos, autorizándose desde ya al administrador para proceder a su inmediato retiro, por cuenta y riesgo del infractor. L).- En general, realizar cualquier acción u omisión que altere el correcto funcionamiento de la parcelación, las viviendas que lo compongan, los bienes comunes y demás dependencias con que cuente.

**ARTICULO SEPTIMO.** Cada propietario velará por la limpieza y aseo interior y del frente de su Parcela y deberá mantener e incrementar la arborización, preocupándose del riego y preservación de las especies existentes. **ARTICULO OCTAVO.** Los propietarios deberán mantener en buen estado de conservación su parcela y edificaciones, permitir la realización de los trabajos necesarios para el mantenimiento de los servicios y elementos de uso común, evitar todo daño a dichos elementos, debiendo indemnizar a la comunidad los perjuicios causados por sí o por personas de su dependencia o a quienes hubiere cedido el uso y goce de su propiedad a cualquier título. **ARTICULO NOVENO.** Las restricciones o prohibiciones que el presente reglamento considera en relación con los propietarios, se hacen extensivos a los arrendatarios, subarrendatarios y quienes a cualquier título usen o gocen de uno o más lotes del mismo. **ARTICULO DECIMO.** Las limitaciones, obligaciones, servidumbres y prohibiciones señaladas en esta escritura afectarán perpetuamente el dominio de los inmuebles de esta parcelación y se inscribirá en el registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Limache. Se entenderá que por el sólo hecho de la adquisición de uno de las parcelas, que el propietario del mismo acepta dar cumplimiento a las obligaciones y prohibiciones consignadas en esta escritura y que renuncia expresamente a cualquier recurso u acción, ya sea judicial o extrajudicial, para obtener su inaplicabilidad, sin que valga ninguna estipulación en contrario. Lo dicho respecto del propietario se aplicará en los mismos términos a quienes detenten a cualquier título la posesión, uso o goce del mismo.

Los adquirentes las parcelas del loteo de la Península del Lago, Hacienda Los Aromos, Limache se obligan a cumplir las siguientes condiciones de construcción, que son parte de este reglamento, y que son las siguientes:

- a.- Las construcciones en las parcelas deberán mantener como línea de edificación a una distancia a lo menos de 5 metros. de los deslindes medianeros y de los deslindes de áreas comunes.
- b.- En cada parcela del loteo sólo se podrá construir lo que determine la ley.
- c.- La vivienda de cada parcela se podrá construir con una altura máxima de nueve metros de altura desde la superficie del suelo.
- d.- Cada parcela se obliga a construir un estanque de agua de una capacidad mínima de un metro cúbico que deberá ser construido bajo la superficie del terreno y tener hidropack, sus ductos subterráneos y deberán instalar el marcador de agua desde la red común hacia el interior. Y se obliga ,también a dar una solución particular de alcantarillado de acuerdo a las normas de Higiene Ambiental del Servicio Nacional de Salud.

e.- Las instalaciones eléctricas de cada parcela en su interior deberán ser por ductos subterráneos y deberá instalarse el marcador de electricidad en cada parcela por su dueño. El pago de la electricidad será mensual, debiendo cancelarse los primeros cinco días del mes al administrador.

f.- Los cercos medianeros de cada parcela deberán ser transparentes y verdes, construidos con madera, en los frentes de los caminos según diseño del arquitecto del loteo. **Artículo Décimo**

**Primero:** Derechos de Aguas: La Sociedad Inmobiliaria Llanos de Barrera S.A., es dueña de los derechos de aprovechamiento consuntivo de aguas subterráneas, de ejercicio permanente y continuo, por un caudal de 5 litros por segundo en la comuna de Limache, Provincia de Quillota, Quinta Región. El agua se captará por elevación mecánica desde un pozo ubicado en el predio denominado Fundo Los Aromos Rol Avalúo N°332-4 que corresponde a las coordenadas U.T.M. Norte, en 6.349.151 metros y Este, 278.187 metros. Las coordenadas U.T.M. están referidas a la carta I.G.M. escala 1:25000 Datum de 1969, adquirió dichos derechos por compra que hizo a Inmobiliaria Los Aromos S.A. según consta de la escritura pública del 27 de Noviembre del año 2006 otorgada ante el Notario don Alvaro Bianchi Rosas.

Inmobiliaria Llanos de Barrera S.A. habilitó las instalaciones del pozo profundo para la explotación de la captación de los derechos de aguas ya señalados que se encuentran ubicado en el predio aledaño denominado Lote N°2 Fundo Cajón de Lebu que constituyó a favor de la Sociedad Inmobiliaria Llanos de Barrera S.A., servidumbre de ocupación subterráneas de redes, cañerías, tuberías, ductos de las redes de aguas e instalación de estanque de aguas, inscritas a fs.730 N°402 en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Limache correspondiente al año 2007 que consta del proyecto definitivo de aguas. **Artículo**

**Duodécimo:** El dominio, uso y goce del sistema de agua potable sólo podrá corresponder a quienes también tengan el dominio uso y goce de una o más parcelas; por lo que no podrá ser vendido, arrendado ni cedido en ninguna forma a terceros ajenos del loteo. **Artículo Décimo**

**Tercero:** Cada propietario usará el sistema de agua de manera ordenada, eficiente y sustentable, no le está permitido acciones que atenten contra la salubridad del sistema.

**Artículo Décimo Cuarto:** Queda estrictamente prohibido a los propietarios u ocupantes, a cualquier título: a).- ejecutar actos que perturben el funcionamiento del sistema de distribución de agua, b).- ejecutar actos que puedan comprometer la salubridad de las instalaciones.

**Artículo Décimo Quinto:** Cada propietario u ocupante podrá usar y gozar libremente del sistema de agua con las limitaciones que imponga la administración. Se reputan bienes comunes, todos los que sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación del sistema de agua, y los que permiten a todos y cada uno de los copropietarios, el uso y goce de él. En consecuencia, y sólo a modo de ejemplo, se señala que tiene esta calidad el terreno en que se encuentra construido el pozo, la sala de bombas, las rejas exteriores perimetrales, las instalaciones generales de energía para el sistema de agua, las redes de tubería y detectores de seguridad, si lo hubiere, el estanque y en general todos los que la ley señala como comunes.

**Artículo Décimo Sexto:** Los derechos que correspondan a los copropietarios y el porcentaje

de contribuciones a las expensas y gastos concernientes a la administración, reparación y conservación, aseo y funcionamientos de los bienes y servicios del sistema de agua se regirán por las siguientes normas: a).- Las expensas y gastos concernientes a la administración, conservación, aseo y funcionamiento de los bienes y servicios comunes del sistema de agua, serán de cargo de los propietarios a prorrata de su consumo individual, quienes deberán contribuir en los porcentajes determinados a partir de la lectura de cada medidor, se entenderán, sin que tengan carácter taxativo, como expensas del sistema de agua, las siguientes: a).- la mantención y reparación de las instalaciones comunes. B).- los honorarios del administrador si lo hubiera y el resto del personal. C).- El monto de las primas de los seguros que se contraten respecto de los bienes comunes, y los consumos de aguas. **Artículo Décimo Séptimo:** Serán de cargo exclusivo de cada propietario la mantención y reparación del sistema de agua que quede hacia el interior de su parcela, así como sus instalaciones y demás bienes de su exclusivo dominio. **Artículo Décimo Octavo:** El hecho de que una parcela este desocupada, cualquiera sea el tiempo que dure este, no exime al propietario de la obligación de concurrir con los gastos comunes y expensas. **Artículo Decimo Noveno:** El sistema de agua será administrado por la Junta de Vigilancia que señala este reglamento y en especial representado por el administrador de esta. **Artículo Vigésimo :** El administrador velará porque se cumpla lo señalado en este reglamento, por cada uno de los propietarios y su obligación primordial es mantener el sistema de agua en óptimas condiciones con el objeto de lograr funcionamiento completo y eficiente de todos los servicios e instalaciones. **Artículo Vigésimo Primero:** Se prohíbe a los parceleros perforar pozos de cualquiera sea su profundidad en las parcelas de este proyecto. **Artículo Vigésimo Segundo:** El propietario cuando adquiera la propiedad de su parcela adquirirá con ella un 140 ava parte de los derechos de agua de propiedad de la Sociedad Inmobiliaria Llanos de Barrera S.A. que corresponden a un total de 5 litros por segundo y el derecho a uso del estanque y de los ductos de agua desde el pozo al estanque y a su parcela.

**TITULO SEGUNDO: DE LOS BIENES COMUNES, ARTICULO VIGESIMO TERCERO:** Cada propietario tendrá la facultad de usar los “Bienes Comunes que corresponden, con sus Construcciones, Calles y Equipamiento” en el plano de subdivisión ya citado. A mayor abundamiento se reputan comunes y afectos al uso común de los propietarios de las parcelas ya individualizados aquellos necesarios para la existencia, seguridad, mantención, buen funcionamiento y conservación de los inmuebles y los que permitan a cada propietario el uso y goce de su parcela en forma exclusiva, considerando el derecho de los demás copropietarios. Tienen en consecuencia la calidad de tales, además del señalado, los estanques generales de la parcelación, los ductos y cañerías de agua, las líneas o redes para el suministro de energía eléctrica, las luminarias, los transformadores, los accesos o vías de ingreso o salida, los cierros, portones de acceso de áreas verdes.

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO:** En ningún caso los bienes comunes podrán dejar de ser tales, excepto aquellos necesarios para proveer a las parcelas de los servicios básicos que

podrán ser transferidos a cualquier título a la empresa que preste el servicio, ya sea de agua , luz, teléfono, gas, etc. Para tal fin los comuneros otorgan desde ya un mandato a la Junta de Vigilancia de la Comunidad para proceder a efectuar las transformaciones que correspondan de acuerdo a las normas de dichas empresas prestadoras de servicios.

**ARTICULO VIGESIMO QUINTO:** Conforme se desprende de la naturaleza de los bienes comunes señalados por la presente escritura, el derecho que sobre ellos tiene cada uno de los copropietarios es inseparable del dominio, uso y goce de la respectiva parcela. En consecuencia, ningún propietario podrá enajenar, transferir, arrendar, ceder, dar en uso su parcela independientemente de este derecho.

**ARTICULO VIGESIMO SEXTO:** El uso de los bienes comunes será de exclusiva responsabilidad de quienes ejerzan el derecho de usarlos. En consecuencia, ni la comunidad de copropietarios ni éstos en forma individual responderán por los daños o perjuicios que puedan sufrir terceros como consecuencia de accidentes u otras circunstancias que tengan su origen en dicho uso.

**ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO:** Cada propietario usará y gozará de los bienes de que es titular con libertad e independencia, habida consideración del respecto al derecho que asiste a los demás miembros de la comunidad. Así los propietarios de las parcelas y las personas a quienes estos cedan su uso y goce podrán servirse de los bienes comunes, empleándose los mismos para su destino natural y ordinario, sin perjudicar el ejercicio del mismo derecho por parte de los demás propietarios y ocupantes.

**ARTICULO VIGESIMO OCTAVO:** Las expensas por gastos comunes así como de administración, mantenimiento, reparación y otros de estos bienes comunes se repartirá entre los comuneros en la proporción de un ciento cuarenta avas partes por cada uno de los propietarios relativo al total de los gastos.

**ARTICULO VIGESIMO NOVENO:** El hecho de que un propietario no haga uso efectivo de algún bien común no lo exime de su obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas comunes.

**ARTICULO TRIGESIMO:** Todo propietario queda obligado a comunicar al Administrador cualquier transferencia de dominio que se realice, indicando el nombre completo y domicilio del nuevo adquirente, bajo apercibimiento de que, si así no lo hiciere, será solidariamente responsable del pago de los gastos comunes que correspondan al inmueble que hubiere transferido. Al dar esta comunicación el propietario anterior deberá exigir, como comprobante del cumplimiento de su obligación, un recibo del Administrador. Para los efectos de que el Administrador tenga conocimiento de las transferencias de dominio que se realizaren en el loteo, tendrá la facultad de impedir la ocupación de la parcela enajenada por una nueva persona, mientras no se le acredite documentalmente por el interesado que cuenta para dicha ocupación con la autorización del actual dueño, que aparezca como tal en el Registro de Propietarios de la Administración.



**TÍTULO TERCERO: ADMINISTRACIÓN DEL LOTE.- ARTICULO**

**TRIGESIMO PRIMERO:** Se entiende por asamblea de Copropietarios- en adelante la “Asamblea” – la reunión de los propietarios de los lotes resultantes de la subdivisión del inmueble denominado, Proyecto de Parcelación Península del Lago, Hacienda Los Aromos” o de quienes representen sus derechos. La Asamblea, legalmente constituida representa la voluntad del conjunto de copropietarios para todos los efectos que haya lugar. Se reunirá ordinariamente una vez al año, en la época que para tal efecto se acuerde en la primera reunión que se celebre, o en las siguientes en que se adopten resoluciones sobre esta materia; y extraordinariamente cuando sea citada por la Junta de Vigilancia, por el Administrador o por copropietarios que en conjunto reúnan el treinta por ciento a lo menos de los derechos a cuotas de dominio sobre los bienes comunes. La citación a Asamblea se efectuará por escrito a cada copropietario del lote correspondiente. La falta de recepción de ésta comunicación no viciará la citación ni la celebración de la Asamblea a menos que el reclamo sea formulado por más del veinticinco por ciento de los copropietarios. Será presidida por el Presidente de la Junta de Vigilancia y en su defecto por el miembro de ésta de mayor edad. A falta de los nombrados, presidirá quien para el efecto designe la Asamblea por simple mayoría. Quedará legalmente constituida, en primera citación, con la asistencia de un numero de comuneros que represente a lo menos el cincuenta y uno por ciento de las cuotas de dominio de los bienes comunes y, en segunda citación, si se cumplen los mismos requisitos de citación antes mencionados para la Asamblea Ordinaria, y asisten copropietarios que representen a lo menos un treinta por ciento de las cuotas de dominio de los bienes comunes. Los Copropietarios podrán concurrir personalmente o hacerse representar por apoderados, cuyo mandato conste en documento escrito y debidamente firmado por el poderdante. Cada copropietario tendrá como derecho a voto un porcentaje igual a sus derechos de dominio sobre los bienes comunes, de manera que el conjunto de copropietarios tendrá el equivalente al cien por ciento de los votos. Los acuerdos adoptados válidamente serán obligatorios para todos los copropietarios, inclusive para quienes no asistieron a la reunión, y para todos los ocupantes de las parcelas, cualquiera sea el título que los ampare. No obstante lo dispuesto, se requerirá una mayoría extraordinaria de un sesenta por ciento de los derechos en los bienes comunes, para establecer expensas extraordinarias para ejecutar obras de modernización, mejoras que impliquen sobrepasar los conceptos de mantención y aseo del loteo. Se levantará acta de los temas y acuerdos adoptados en cada Asamblea, la que será firmada por el presidente y por tres copropietarios elegidos para el efecto en la misma Asamblea. Se llevará al efecto un libro de Actas que estará a cargo del administrador y bajo su responsabilidad. Constituirá título ejecutivo suficiente para exigir a cada copropietario el pago de las expensas o gastos comunes, una copia del acta que de cuenta del respectivo acuerdo, debidamente reducida a escritura pública por las mismas personas que la hayan suscrito.

**ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO:** La Asamblea tendrá las siguientes atribuciones:

a) Nombrar a los miembros de la Junta de Vigilancia; b) delegar en la Junta de Vigilancia las

atribuciones que estime conveniente; c) Aprobar, anualmente, dentro de la segunda quincena del mes de Diciembre de cada año, el presupuesto que le presente la Junta de Vigilancia; d) Fijar las políticas que deben seguirse en materia de mantención y conservación del loteo; e) Dictar normas y resolver acerca de cualquier problema que se suscite y que no sea de competencia de la Junta de Vigilancia, o que esta haya resuelto elevar al conocimiento y resolución de la Asamblea; f) dictar las normas que sean necesarios para el uso de los bienes comunes, como también la reglamentación que sea necesaria para el debido cumplimiento o implementación del presente reglamento de copropiedad; g) Establecer el ámbito de facultades de que dispondrá el administrador, sus obligaciones principales y desarrollo y cumplimiento de sus funciones.

**ARTICULO TRIGESIMO TERCERO:** Existirá una Junta de Vigilancia compuesta por tres miembros elegidos por la Asamblea de Copropietarios. Resultarán elegidos quienes en única votación obtengan mayor número de votos. Cada copropietario tendrá un voto de acuerdo a sus derechos en los bienes comunes. Los integrantes de la Junta de Vigilancia se mantendrán en sus funciones mientras la Asamblea no disponga la renovación Total de la Junta de Vigilancia. Los miembros de la Junta de Vigilancia no percibirán remuneración alguna. La Junta de Vigilancia elegirá a un presidente y un secretario. El primero dirigirá los debates y efectuará las citaciones y el segundo tendrá a su cargo el libro de actas y emitirá las copias que correspondan los miembros de la Junta de Vigilancia se nombraran en la primera Asamblea de Copropietarios de cada año y tendrán una duración en sus cargos de dos años, pudiendo ser reelegidos.

**ARTICULO TRIGESIMO CUARTO:** Las atribuciones de la Junta de Vigilancia son todas aquellas que se le confieren en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Reglamentación vigente sobre la materia y desempeñará sus funciones ateniéndose a las instrucciones de la Asamblea de Copropietarios o a los acuerdos de esta. Sin perjuicio de lo anterior, son facultades y atribuciones de la Junta de Vigilancia: a) Velar por el cumplimiento y aplicar las normas contenidas en este reglamento y en los acuerdos e instrucciones de la Asamblea de Copropietarios; b).- Velar por la conservación, aseo, mantención, y reparación oportuna de los bienes comunes y adoptar las providencias conservativas que requiera el buen estado y presentación del inmueble; c) Establecer los conceptos o items que integran los gastos comunes de acuerdo con el presente Reglamento y las decisiones de la Asamblea de Copropietarios. D) Elaborar un plan de gastos conforme a los requerimientos que puedan preverse; e) contratar al administrador y fijar su remuneración. Darle instrucciones sobre la forma de llevar a cabo sus funciones y exigirle informes, antecedentes o documentación que se encuentre en su poder. Podrá delegar en el administrador las facultades que estime conveniente y recuperarlas; f).- Presentar a la Asamblea de Copropietarios una rendición anual de ingresos y gastos, mediante documento escrito. A falta de reunión de la Asamblea de Copropietarios, dicha cuenta y memoria se remitirá a cada lote. La cuenta anual deberá ser documentada y deberá consignar la nómina de los copropietarios morosos; g).- Someter a

consideración y resolución de la Asamblea de Copropietarios un presupuesto de gastos para el año siguiente, dentro de la primera quincena del mes de Diciembre de cada año; h).- Cuando razones fundadas y graves lo aconsejen, la Junta podrá visitar las parcelas dando aviso previo a sus respectivos propietarios o moradores, evitando en cuanto sea posible incomodidades a estos. Los copropietarios deberán otorgar las facultades que correspondan para que estas visitas puedan llevarse a efecto sin inconvenientes.

**ARTICULO TRIGESIMO QUINTO:** La Junta de Vigilancia designará al administrador cuyas obligaciones y facultades serán: a) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; b) El administrador deberá determinar los usos por parte de los propietarios de la parcelas o de sus arrendatarios de los bienes comunes, como tales, cancha de tenis, cancha de fútbol, uso de caballos, uso de la marina , playa, club house,; y todo lo concerniente a los usos de los bienes comunes; c) El administrador deberá mantener los servicios de seguridad, de gasfitería, de jardinería, mantención de caminos internos, de los servicios de electricidad y de agua del condominio y procederá mensualmente a cobrar los consumos de agua Y DE ELECTRICIDAD de acuerdo a los remarcadores de cada uno de las parcelas; d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Copropietarios y de la Junta de Vigilancia; e) Recaudar de los copropietarios lo que a cada uno corresponda en las expensas o gastos comunes; f) Velar por el cumplimiento de las normas legales y reglamentos vigentes; g) Representar en juicio activa y pasivamente a la comunidad, con las facultades del inciso primero y segundo del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en todas aquellas causas concernientes a la administración y conservación del inmueble; h) Convocar a Asamblea de copropietarios cuando lo estime procedente, en la época que establece este Reglamento o cuando lo soliciten copropietarios que reúnan el porcentaje antes señalado, i) No estará obligado a asegurar el inmueble, salvo que la Asamblea así lo acuerde; j) Solicitar al Juez competente la aplicación de multas y apremios a los copropietarios que infrinjan el presente Reglamento, la Ley o las demás normas vigentes, k) Presentar a la Asamblea de Copropietarios y/o a la Junta de Vigilancia los estados de cuenta y rendiciones en las oportunidades que le señalen, como asimismo poner a su disposición toda la documentación referida a la administración, l) Concurrir, con derecho a voz, a las Asambleas de Copropietarios; m) Llevar los libros de Actas en la forma y lugar que señalan las normas vigentes, n) abrir y administrar una cuenta corriente bancaria en la que deberá depositar todos los ingresos provenientes de las expensas o gastos comunes y de la cual se girarán los valores correspondientes a gastos y servicios del inmueble. Tendrá el administrador facultad para solicitar y retirar talonarios de cheques, solicitar saldos, aprobarlos o impugnarlos, dar orden de no pago y revocarla; retirar los documentos que depositados en cuenta, sean protestados o rechazados por cualquier causa, protestar, depositar, endosar en cobro y cancelar cheques. Los cheques que se giren contra los fondos depositados en la cuenta corriente deberán ser firmados conjuntamente por el administrador y uno cualquiera de los miembros de la Junta de Vigilancia; o) Ejercer las demás facultades y cumplir con las

obligaciones que las normas legales, reglamentarias y este instrumento le reconocen o imponen.

**TRIGESIMO SEXTO:** Para los efectos del presente Reglamento y de las relaciones entre los copropietarios, se entenderá que se encuentran domiciliados en las respectivas parcelas de que son dueños y si fueren varios, en cualquiera de ellos. Lo anterior es sin perjuicio del derecho que asiste a cada copropietario para notificar por escrito al administrador la fijación de otro domicilio en particular, con el objeto de que allí se verifiquen las citaciones y notificaciones que deban formularse. La ausencia de un copropietario no invalidará las notificaciones o citaciones.

**TRIGESIMO SEPTIMO:** Son gastos o expensas comunes los necesarios para la mantención, conservación, administración y uso de los bienes denominados “comunes” de acuerdo a las normas contenidas en el presente Reglamento. Entre los gastos comunes se consideran principalmente, los siguientes: a) Los gastos que demande la contratación del personal necesario para la administración, mantención, reparación y uso de los bienes comunes, incluyendo sus rentas o remuneraciones, leyes sociales, y beneficios si los hubiere, b) Los pagos correspondientes a los consumos de energía eléctrica, agua, gas, teléfono y otros consumos que tengan por destino los bienes comunes; c) Las adquisiciones de materiales, útiles, implementos, repuestos, y otros destinados a los bienes comunes; d) Los servicios de mantención y reparación en ellos los elementos, dispositivos e instalaciones eléctricas, los ductos, cañerías y conexiones de agua, motores, fuentes de poder, cables, matrices, iluminación, cercos o rejas, equipos de seguridad, etc.; e) La mantención, reparación y mejoramiento de las vías de acceso, soleras, pavimentos, tuberías y portones; f) Los útiles e implementos que requiera la administración y contabilidad; g) Las primas de seguros que se acuerde contratar por la Asamblea de Copropietarios, como también los gastos o inversiones que esta acuerde realizar en beneficio del inmueble; h) Los impuestos o derechos que corresponda pagar por los bienes de carácter común, cuando procediere; i) Los demás gastos inherentes a la administración, mantención y reparación de los bienes comunes, que estén considerados como tales en el presupuesto anual que apruebe la Asamblea, independientes de los ya citados en las letras que preceden.

**ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO:** Cada copropietario deberá mantener en poder del administrador del condominio una suma de dinero no inferior al monto de 24UF; suma que tendrá el carácter “Provisión Permanente” sin perjuicio de su obligación de cancelar al administrador, por mensualidades anticipadas dentro de los diez primeros días de cada mes, su cuota de los gastos comunes. El Copropietario que no cumpla dentro del plazo señalado con el pago de la mensualidad anticipada o de la provisión permanente incurrirá por el simple retardo y sin necesidad de requerimiento alguno, en una multa no inferior al 15% ni superior al 30% mensual de lo que debió cancelar, según lo determine el Administrador en su caso, multa que servirá para incrementar los fondos generales de las expensas y gastos comunes, todo ello sin perjuicio de exigírsele el pago de lo que adeude, en la forma que la ley señala.- En caso de

emergencia o si el Administrador no tuviere fondos suficientes para el pago de los gastos comunes, girara lo necesario de la “provisión permanente” y exigirá a cada propietario la reposición de ella, junto con el pago que debe hacerse de la próxima mensualidad de su cuota de gastos comunes. Lo anterior es sin perjuicio de que si se presentan gastos extraordinarios ellos sean cobrados a los Copropietarios junto con la cuota mensual mas próxima que deban cancelar la “provisión permanente” deberá ser ajustada por los Copropietarios a la suma ordinaria que se fije a regir cada primero de Enero, ya sea haciéndoseles la devolución que corresponda o bien exigiéndoseles el pago del aumento hubiere resultado, todo ello junto con la cancelación de la cuota ordinaria de la mensualidad respectiva.

**ARTICULO TRIGESIMO NOVENO:** El administrador deberá presentar mensualmente una rendición de cuenta pormenorizada de los gastos efectuados, respaldado por los comprobantes del caso. Dicha rendición de cuenta la hará llegar a la Junta de Vigilancia dentro de los quince primeros días del mes siguiente al que generó los gastos. Toda esa documentación deberá estar igualmente a disposición del copropietario que desee interiorizarse de los mismos.

**ARTICULO CUADRIGESIMO :** Toda infracción que se cometa en contra de las normas relacionadas con el buen uso y goce de los bienes serán denunciados por el afectado o el administrador. Tales infracciones serán sancionadas con multas equivalentes a las establecidas en la legislación que regula la competencia y jurisdicción de los Tribunales de Policía Local, para casos análogos, iguales o similares, según cual se ajuste en mejor forma a la infracción cometida. Lo anterior es sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan en los casos que se causen dichos perjuicios.

**ARTICULO CUADRIGESIMO PRIMERO :** El presente Reglamento podrá ser modificado por acuerdo adoptado en primera citación, por el setenta y cinco por ciento de los derechos en la comunidad reunida al efecto, y en segunda citación por el sesenta y cinco por ciento de los mismos derechos. Toda modificación surtirá efecto desde que el acuerdo respectivo haya sido reducido a escritura pública, inscrita en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Limache.

**ARTICULO CUADRIGESIMO SEGUNDO:** En todo lo no previsto en el presente Reglamento de Copropiedad, regirá las normas del Decreto Supremo número ochocientos ochenta y las normas acordadas por la propia comunidad de copropietarios en sus respectivas asambleas, debidamente constituidas.

**ARTICULO CUADRIGESIMO TERCERO:** Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan en los Registros correspondientes.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO:** Se designa miembros de la Junta de Vigilancia a los señores JAMES CHADWICK VERGARA, HERNAN BIANCHI PALMA ,Y PATRICIA CRUZ HERREROS quienes permanecerán en sus funciones hasta que la Asamblea de Copropietarios designe a otras personas.

**ARTICULO SEGUNDO TRANSITORIO:** Mientras no se realice la separación de roles correspondiente a cada lote, las contribuciones que afecten al inmueble como un todo, serán pagadas por el administrador con cargo a los gastos o expensas comunes a prorrata de los derechos de cada propietario.

**ARTICULO TERCERO TRANSITORIO:** Mientras la Asamblea de Copropietarios no acuerde una reglamentación para el uso de los servicios comunes, su utilización será reglamentada por el administrador.

La personería de don Hernán Bianchi Palma Y DON JAMES CHADWIK VERGARA para representar a la Sociedad Inmobiliaria El Llanos de Barrera S.A. Consta de la escritura pública de fecha 02 de Octubre del año 2006 otorgada en la Notaria de Santiago de don Alvaro Bianchi Rosas.