

JISM.
OT N° 43062
PROT N° 1089

REPERTORIO N° 16.769 - 2023.-

REGLAMENTO DE COMUNIDAD

LA MASIA S.A.

PARCELACIÓN LA MASIA ETAPA IV

EN SANTIAGO DE CHILE, a ~~catorce~~ de junio del año dos mil veintitrés, ante mí,
JUAN RICARDO SAN MARTÍN URREJOLA, Abogado, Notario Público, titular
de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos
número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, comuna de Santiago,
comparece: don **JUAN ANDRÉS GONZÁLEZ TUGAS**, chileno, abogado, casado
con separación total de bienes, cédula de identidad número ocho millones
ochocientos sesenta y un mil ciento trece guion seis, en representación de **LA
MASIA S.A.**, sociedad anónima del giro agrícola, rol único tributario número
ochenta y nueve millones setecientos treinta y un mil novecientos guion cuatro,
ambos domiciliados para estos efectos en Santa Teresa de Tango, parcela seis B,
comuna de San Bernardo, quien viene por el presente acto e instrumento en
otorgar el presente Reglamento Interno: **PRIMERO: ANTECEDENTES. LA
MASIA S.A.** es dueña de los siguientes inmuebles: **Uno. A)** Parcela número
ciento tres y derechos equivalentes a una ciento dieciocho ava parte del bien
común general Tranque y de una treinta ava parte del bien común especial
número dos, del proyecto de Parcelación El Transito, de la comuna de Paine. La
mencionada parcela tiene una superficie aproximada de ocho coma cuatro
hectáreas y deslinda: Norte, con parcela numero ochenta y ocho, canal de por
medio; Oriente, sitios numero sesenta y uno, sesenta y dos, sesenta y tres,
sesenta y cuatro, sesenta y cinco, sesenta y seis y sesenta y siete. Sur, parcela
numero ciento dieciocho, y Poniente, con parcela numero ciento dos. Bien Común
General Tranque. Tiene una superficie aproximada de cinco coma tres hectáreas y
deslinda: Norte, con parcela número uno, camino interior de por medio, Sur con

Código de Verificación: 20230619095648SSM



Para verificar este documento ingrese a:
www.notariasanmartin.cl



20230619095648SSM



parcela número nueve, Oriente con parcela número diez y Poniente, parcela noventa y nueve, cerros. Bien común especial número dos. Con una superficie aproximada de uno coma siete hectáreas y deslinda: Norte, con parcela numero noventa y dos; Oriente, con parcela numero noventa y dos canal de por medio; Sur, con sitio ochenta y uno, camino de por medio y Poniente; con sitios números noventa y dos, noventa y tres y noventa y cuatro, camino interior de por medio. El inmueble se encuentra inscrito a nombre de La Masia S.A. a fojas dos mil setecientos ochenta y tres número dos mil setecientos nueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin del año dos mil trece. **B)** El inmueble singularizado en la letra A) precedente del presente numeral uno, se subdividió conforme al Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis del Ministerio de Agricultura del año mil novecientos ochenta conforme consta en el certificado número ochenta y tres emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) con fecha veintidós de noviembre de dos mil tres. De dicha subdivisión resultaron dieciséis Lotes, en adelante el "Loteo", de aproximadamente cinco mil metros cuadrados cada uno, según consta en el plano de subdivisión, el cual junto al referido certificado del SAG, se inscribieron en el Conservador de Bienes Raíces de Buin bajo el número novecientos cincuenta y dos del año dos mil cuatro. **Dos)**

A) Parcela número ciento dieciocho y derechos equivalentes a una ciento dieciocho ava parte del Bien Común General Tranque y de una treinta ava parte del Bien Común Especial número dos del proyecto de parcelación El Transito, ubicado en la Comuna de Paine, Región Metropolitana. La parcela tiene una superficie de diez coma cuatro hectáreas y deslinda: Norte, con parcela número tres; Oriente, con sitios numero sesenta y ocho, sesenta y nueve y setenta, canal de por medio, varios propietarios, camino público de por medio, sitio numero setenta y uno, canal de por medio. Sur, con canal y camino público de Paine a Huelquen y Poniente con parcela número ciento diecisiete. Bien Común General Tranque. Tiene una superficie aproximada de cinco coma tres hectáreas y deslinda: Norte, con parcela número uno, camino interior de por medio, Sur con parcela número nueve, Oriente con parcela número diez y Poniente, parcela

Código de Verificación: 20230619095648SSM



nueve y uno, cerros. Bien común especial número dos, con una superficie aproximada de uno coma siete hectáreas y deslinda: Norte, con parcela número noventa y dos; Oriente, con parcela número noventa y dos canal de por medio; Sur, con sitio ochenta y uno, camino de por medio, y Poniente, con sitios números noventa y dos, noventa y tres y noventa y cuatro, camino interior de por medio. El inmueble se encuentra inscrito a nombre de La Masia S.A. a fojas mil cuarenta y uno número novecientos cincuenta y ocho del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin del año mil novecientos noventa y siete.

B) El inmueble singularizado en la letra A) precedente del presente numeral dos, se subdividió conforme al Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis del Ministerio de Agricultura del año mil novecientos ochenta conforme consta en el certificado número ciento doce emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero (SAG) con fecha doce de septiembre de dos mil seis. De dicha subdivisión resultaron veintiún Lotes, en adelante el "Loteo", de aproximadamente cinco mil metros cuadrados cada uno, según consta en el plano de subdivisión, el cual junto al referido certificado del SAG, se inscribieron en el Conservador de Bienes Raíces de Buin bajo el número cuatrocientos cuarenta y cuatro del año dos mil seis. **SEGUNDO:**

OBJETO. Con el objeto de regular las relaciones de orden interno y de establecer y precisar las obligaciones y derechos recíprocos de los propietarios o usuarios del lote uno al dieciséis derivados de la subdivisión de la parcela ciento tres y del lote dos al diecisiete, resultantes de la subdivisión del Lote ciento dieciocho, los comparecientes vienen en formular el siguiente Reglamento que consta de las disposiciones que se establecen más adelante. Es principio formativo y perpetuo del presente Loteo es su condición de predios rústicos o agrícolas, condición que se mantendrá aunque la legislación futura la modifique, y por ende exclusivamente residencial, caracterizado por ser un lote de baja densidad, por lo cual todas las parcelas quedan afectadas a la prohibición de cambiar su destino agrícola de manera perpetua. Este Reglamento regirá las relaciones de régimen interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de cada uno de los lotes que componen el Loteo, y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que





lo adquiriera, o que los ocupe como arrendatarios, dependientes, comodatarios, o a cualquier título. 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 título que lo haga. Sin embargo, el hecho 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. Para todos los efectos de este Reglamento, cada vez que se utilicen los términos Lote o Unidad, se entenderá que se incluye en él, todo lo que quede comprendido dentro del área del inmueble de cada propietario y de los bienes de uso común. Declara la propietaria, que las parcelaciones aludidas se denominaran, para todos los efectos legales y comerciales simplemente como la "Parcelación La Masia Etapa IV" o el "Loteo". **TERCERO: BIENES COMUNES.** Cada propietario será dueño absoluto de su parcela y comunero de los bienes afectos al uso común que se indican en esta cláusula en proporción a su cabida. Se reputan bienes comunes todos aquellos necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la parcelación y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de dichos bienes. En consecuencia tendrán carácter de tales las construcciones de la portería de acceso, portón del Loteo, las servidumbres de tránsito, luminarias de las servidumbres y del Loteo en general que se encuentren en áreas comunes y en los accesos a cada parcela, los cierros perimetrales del Loteo, la red eléctrica de alta y baja tensión; las instalaciones de agua potable por la red de distribución, canales de distribución de agua de riego, decantador, tranque, salas de bombas y las áreas verdes comunes. Los derechos y obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes serán inseparables del dominio, uso y goce de su propio inmueble y en consecuencia cada propietario no podrá gravar, enajenar, transferir, arrendar, ceder o da en uso la parcela independientemente de estos derechos y obligaciones, ni aun a los otros propietarios. Los propietarios y ocupantes de las parcelas deben usar y servirse de los bienes comunes en forma prudente, de acuerdo a su destino natural ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios, en especial deberá considerarse que estas parcelas

constituyen un conjunto cerrado, con el objeto de garantizar el máximo de seguridad y tranquilidad de sus habitantes. **CUARTO: OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS.** Entre otras que se disponen en este Reglamento, los propietarios deberán: a) Mantener en correcto estado y funcionamiento su parcela, casa habitacional, deslindes, y, en general, la parte interior de sus predios como también la de los medidores de agua, energía eléctrica y gas que se instalen para medir los consumos propios de sus respectivos inmuebles. En caso de destrucción o de mal funcionamiento de alguno de estos aparatos, el administrador estará facultado para proceder a su reemplazo o reparación con cargo al propietario correspondiente, si este no lo reparare o reemplazare en un plazo de cinco días desde que se ha producido el desperfecto. En dicho caso los gastos de reparación serán cobrados en los gastos comunes inmediatamente siguientes a la reparación. b) Cada propietario deberá concurrir a las obligaciones por expensas o gastos comunes en igual proporción a la que posea de los bienes comunes indicados en la cláusula tercera, independiente de sus propios consumos de agua y de energía eléctrica. Al respecto deberán considerarse las normas especiales en materias de gastos comunes que se incluyen en el numeral Dos de la cláusula décima siguiente. c) Los propietarios deberán mantener en optimo estado las acequias que se encuentren en sus respectivos predios y deben permitir el acceso a su propiedad al personal que designe la administración para que se encargue de la limpieza y mantención de ellas, en caso que fuere necesario. d) El propietario solo podrá emplear su propiedad para fines habitacionales, no pudiendo por ende, emplear su propiedad para fines comerciales de ningún tipo. e) Todos los vehículos deberán estacionar al interior de las parcelas salvo que se haya habilitado un lugar especial para ello. Solo en eventos especiales previo aviso y autorización del Administrador se permitirá estacionar en los caminos interiores f) Cada propietario será responsable de sus mascotas evitando molestar a los vecinos con malos olores y suciedad. Los animales deberán permanecer en su parcela evitando que circulen libremente por las áreas comunes o parcelas a las que no pertenecen. Excepto si los saca un adulto en cuyo caso deberá ir con

Código de Verificación: 20230619095648SSM





correa. Cualquier destrozo o daños materiales o a personas será de completa responsabilidad del propietario del animal. **g)** Avisar al administrador de cualquiera transferencia de dominio que hagan de sus predios antes que la transferencia sea realizada. **h)** Todos los propietarios, antes de iniciar cualquier obra deben presentar al Comité de Administracion, un proyecto preparado por un arquitecto, indicando todas las construcciones que desea realizar en su parcela, este deberá incluir acceso y frontis. Lo anterior conforme a la cláusula novena siguiente.

QUINTO: PROHIBICIONES A PROPIETARIOS. Cada propietario usará su parcela en forma ordenada y tranquila; su destino es exclusivamente habitacional y de preservación y goce del paisaje y la naturaleza; por lo tanto, no podrán producirse en ellas ruidos molestos en especial en horarios de descanso, emanaciones, trepidaciones, tener a cualquier título, en la propiedad, aunque sea transitoriamente, materias inflamables, explosivas, mal olientes, o cualquiera otra que cause molestias o daños para los demás propietarios. Los propietarios deberán acatar y cumplir todas las normas, reglas, obligaciones y prohibiciones que se acuerden por la Asamblea de Copropietarios y/o por el Comité de Administracion designado y que se establezcan en el presente Reglamento, en específico las siguientes: **a)** Queda expresamente prohibido la mantención o crianza de ganado mayor o menor, aves de corral. **b)** Solo podrán existir una casa principal y una casa de cuidador en cada parcela y el terreno no podrá ser subdividido. **c)** Se prohíbe a los propietarios almacenar materiales infectos, inflamables o explosivos que puedan causar daño o molestias al resto de los propietarios o que afecte la estética general del Loteo. **d)** La conducción de vehículos motorizados en el interior del Loteo se regirá por la Ley de Tránsito y en su camino no podrá transitarse a una velocidad superior a los veinte kilómetros por hora, con el objeto de evitar ruidos molestos, levantamiento de polvo y proteger a niños y peatones que circulen por ellos. **e)** Que prohibido habilitar en los lotes instalaciones inadecuadas que perturben la armonía y alteren el paisaje del loteo, y de realizar o ejecutar actos que dañen la limpieza y estética de las áreas comunes y vías de tránsito, ni se podrá establecer talleres, fábricas, locales o



industrias de ningún tipo. f) Se prohíbe a los propietarios construir en sus respectivos lotes, pozos o norias para la extracción de agua. El Comité de Administración que se establece en la cláusula octava siguiente estará facultado para advertir o reprimir a quienes contravengan estas disposiciones u otras establecidas en el reglamento e imponer las multas correspondientes. Iguales prohibiciones, restricciones y obligaciones regirán para los arrendatarios y demás personas que tengan el goce y uso de las parcelas. **SEXTO: ADMINISTRACIÓN**

DEL LOTE. La administración del Loteo, en especial de los bienes y servicios comunes, estará a cargo de un administrador, del Comité de Administración y de la Asamblea de Propietarios, según corresponda. El administrador podrá ser una o más personas naturales actuando en conjunto, o también una persona jurídica, y será designado o removido por los propietarios, conforme lo establece este reglamento. Las normas que regulan la Administración del Loteo se establecen en la cláusula séptima y octava siguiente. **SEPTIMO: ADMINISTRADOR.** Serán sus atribuciones y obligaciones mínimas del administrador las siguientes: **a)** Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Propietarios y del Comité de Administración; **b)** Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad del loteo; **c)** La recolección de fondos destinados a la administración de los bienes comunes o de uso común del Loteo y de su inversión; **d)** Dar cuenta trimestralmente del movimiento de fondos y su inversión; **e)** Mantener habilitados los caminos de acceso a cada lote, **f)** El cuidado y mantención de los bienes de dominio o uso común, **g)** Mantener el personal necesario para el correcto funcionamiento de los servicios del Loteo; **h)** Pagar las deudas y cobrar los créditos del loteo. **i)** preparar el presupuesto anual de entradas y gastos para ser presentados a la Asamblea de Propietarios, **j)** Mantener en buen estado y limpio los canales de regadíos. **k)** Convocar en forma ordinaria a la asamblea de propietarios en las oportunidades en que se acuerden y extraordinariamente cuando lo estime de conveniencia o a petición del Comité de Administración y actuar como secretario de todas las asambleas de propietarios. **OCTAVO: DE LAS ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS Y COMITÉ**

DE ADMINISTRACIÓN. **Uno.** Las reuniones de la Asamblea de Propietarios se





efectuarán una vez al año, de preferencia en el mes de marzo. Podrá ser citada por el administrador, el Comité de Administración o por propietarios que representen a lo menos, un tercio del total de los derechos en el loteo. La comparecencia podrá ser personal o por representación, que conste con Carta Poder simple. Los acuerdos se tomarán conforme se indica en el numeral tres siguiente. La copia del Acta de la Asamblea celebrada válidamente en que se acuerden expensas comunes tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. El administrador será designado por los votos que representan a lo menos la mitad de los derechos de los propietarios presentes y su remoción requerirá igual quórum. Deberá reunir los requisitos que la Asamblea estime necesarios en acuerdo previo y tendrá las atribuciones y deberes que ésta le imponga. Todo lo relativo a la administración del loteo será resuelto por los propietarios, reunidos en Asambleas Ordinarias o Extraordinarias, debiendo las primeras celebrarse a lo menos una vez por año. A la Asamblea Ordinaria de Propietarios le corresponderá pronunciarse sobre las siguientes materias: a) Pronunciarse sobre las proposiciones para modificar el presente Reglamento las que requerirán dos tercios de los propietarios reunidos en asamblea; b) Designar la persona que represente judicial y extrajudicial a los propietarios; c) Acordar gastos extraordinarios provenientes de reparaciones mayores o de mejoramiento de los bienes comunes. Para tomar este acuerdo, se requerirá de a lo menos dos tercios de los votos de los propietarios; d) Designar a los miembros del Comité de Administración.- El resto de las materias no indicadas precedentemente, serán tratadas en Asambleas Extraordinarias de Propietarios. **Dos.** El Comité de Administración, a través de su Presidente, o si éste no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a Asamblea a todos los propietarios o apoderados, personalmente, mediante envío de correo electrónico a la casilla que para estos efectos haya registrado en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en respectivo lote de su dominio en el Loteo. El Administrador deberá mantener una nómina actualizada de los

propietarios, registrados. Las sesiones de la Asamblea deberán celebrarse en el Loteo, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar o celebrarla sobre una base virtual, y deberán ser presididas por el Presidente del Comité de Administración o por el comunero asistente que elija la Asamblea. Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el Administrador, si lo hubiere, o por el comunero asistente más antiguo. **Tres.** Propietarios hábiles serán quienes se encuentren al día en el pago de los gastos comunes y no se encuentren en litigio con la comunidad. La calidad de comunero hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces. Las asambleas Ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los propietarios hábiles que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el Loteo; y en segunda citación, con la asistencia de los propietarios hábiles que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes. Las Asambleas Extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los propietarios hábiles que representen, a lo menos, el setenta por ciento de los derechos en el Loteo; y en segunda citación, con la asistencia de los propietarios hábiles que representen, a lo menos, el cincuenta y cinco por ciento de los derechos en el Loteo. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los propietarios hábiles que representen el cincuenta y cinco por ciento de los derechos en el Loteo. Las Asambleas Extraordinarias para tratar modificaciones al presente instrumento que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los propietarios sobre los bienes de dominio común requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los propietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los propietarios. En las Asambleas Ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las Asambleas Extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días. **cuatro.** Todo comunero estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personal o debidamente representado por escrito. Si el comunero no hiciere uso del derecho de designar apoderado o,

Código de Verificación: 20230619095648SSM





habiendo designado, éste no asistiera, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido. Sólo los propietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada comunero tendrá sólo un voto por cada lote que posea. El Administrador no comunero, no podrá representar a ningún comunero en la Asamblea. Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en este Reglamento de Comunidad obligan a todos los propietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aún cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La Asamblea representa legalmente a todos los propietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los propietarios designados por la propia Asamblea para estos efectos. Las asambleas podrán desarrollarse sobre una base virtual. Para ello, el Administrador o el Comité de Administración enviarán a las casillas de correo electrónico registrada por cada comunero un link de conexión a la sesión. De esta forma, los propietarios y/o sus representantes que no se encuentren físicamente presentes en la respectiva Asamblea pueden, por medios de comunicación remota: a) Participar de la Asamblea de Propietarios; b) Ser considerados como presentes en persona y votar en la Asamblea de Propietarios, sea que la misma se sostenga en un lugar físico o por medios de comunicación remota o ambos simultáneamente. Es deber del Comité de Administración implementar las medidas razonables para verificar que cada persona considerada como presente con derecho de votar en la Asamblea por medios de comunicación remota, sea un comunero o representante, debiendo implementar medidas para brindar a cada comunero y representante una oportunidad razonable de participar en la Asamblea y votar en los asuntos sometidos a los propietarios, incluyendo la oportunidad de leer o escuchar los procedimientos de la Asamblea, de manera sustancialmente concurrente con dichos procedimientos. Por último, debe de asegurarse que todo comunero o su representante pueda votar o ejecutar alguna

Código de Verificación: 20230619095648SSM



otra acción en la Asamblea por medio de comunicación remota, debiendo la Comunidad mantener un registro de tal voto o acción ejecutada. El Comité de Administración a cargo del libro de actas de las Asambleas ha de preparar y hacer, con al menos diez días de antelación a la Asamblea respectiva, una lista completa de los propietarios con derecho a voto durante la Asamblea, en orden alfabético, mostrando tanto la dirección de correo electrónico registrada como el porcentaje de representación registrados para cada comunero. Dicha lista ha de encontrarse disponible para ser examinada por cualquier comunero, con cualquier propósito atinente a la Asamblea, por un periodo de al menos diez días previos a la realización de esta. De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en un Libro de Actas material foliado o en sustento electrónico que asegure su autenticidad. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los propietarios que la Asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. Así mismo, cualquier registro mantenido por la Comunidad de Propietarios en la marcha de su gestión, incluyendo este Reglamento, Libro de Actas, libros de contabilidad y libros de minutas, puede ser conservado en, o mediante, o encontrarse en la forma de cualquier dispositivo de almacenamiento de información, permitiéndose que los registros así almacenados puedan ser convertidos en papel de forma claramente legible dentro de un plazo razonable y deberán ser enviados vía correo electrónico a todos los propietarios en un plazo máximo de diez días hábiles de haberse emitido. **cinco.** La Asamblea de Propietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto por tres personas que tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de Asamblea Extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la Asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la Asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias hábiles en el Loteo o sus cónyuges;





y, **b)** los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias hábiles en el Loteo. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Loteo, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el presente Reglamento de Comunidad, a quienes infrinjan las obligaciones fijadas en éste. Las normas y acuerdos del Comité de Administración mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea de Propietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por mayoría de sus asistentes. En caso de ausencia permanente (enfermedad, fallecimiento, etc.) del Presidente del Comité de Administración, o la persona que lo subrogue, se informará al resto del Comité de Administración, el cual activará el procedimiento de reemplazo correspondiente. El Comité de Administración supervisará al Administrador, quien queda bajo su subordinación, de quien recibirá las instrucciones y órdenes. **Seis.** El Comité de Administración, podrá practicar a nombre y en representación del Loteo cuantas diligencias sean necesarias, para la correcta administración del Loteo y en general, sin que la enumeración sea taxativa, podrá: **a)** Decidir la aplicación de las multas a los que infrinjan el presente reglamento; **b)** Impartir al administrador las instrucciones que estime pertinente para el cumplimiento de las obligaciones que le impone la Ley y el presente reglamento, sin perjuicio de otras materias necesarias para el correcto funcionamiento del loteo; **c)** Determinar la remuneración del administrador, salvo que su designación recayera en la persona que fuere propietario que renunciare a dichos emolumentos; **d)** Abrir cuentas corrientes bancarias y comerciales, de depósito y de crédito en Chile y en el extranjero; girar en ellas; aceptar y rechazar saldos; adquirir y retirar talonarios de cheques; solicitar y retirar cartolas bancarias; solicitar, retirar y hacer uso de claves y dispositivos para realizar transferencias bancarias. **d)** Girar, endosar en cobranza y/o en garantía letras de cambio, colocar y retirar valores en custodia o garantía; depositar y retirar de cajas de seguridad toda clase de bienes y valores mobiliarios. **e)** Celebrar y modificar contratos de trabajo, contratar y despedir

trabajadores, contratar servicios profesionales o técnicos y ponerles término, otorgar finiquitos, pagar sueldos, salarios gratificaciones, bonificaciones, conceder anticipos, estipular las remuneraciones en moneda nacional o extranjera; pactar viáticos, traslados, y demás condiciones que estime conveniente. f) Suscribir contratos con empresas proveedoras, contratistas o cualquier empresa o persona natural que entregue o pueda entregar algún servicio al Loteo. g) Cobrar y percibir judicial y extrajudicialmente cuanto se adeude a la comunidad, por cualquier título, motivo o concepto, ya sea en dinero, especies, valores o en cualquier forma, y otorgar recibos. h) Otorgar finiquitos, cancelaciones y alzar total o parcialmente toda clase de garantías personales o reales que se vean extinguidas como consecuencia del pago de las obligaciones caucionadas. i) Representar judicialmente a la comunidad ante toda clase de Tribunales sean estos ordinarios, del trabajo, aduaneros, administrativos, arbitrales o de otra especie, y ejercer todas las acciones civiles, criminales, tributarias, del trabajo, aduaneras o administrativas que correspondan a la comunidad, con las facultades ordinarias del mandato judicial y la de percibir. j) Además de lo anterior, en el ejercicio de su representación ante toda clase de Tribunales, quedan facultados para representar a la comunidad del Loteo con todas las facultades extraordinarias del mandato judicial, en los términos previstos en el inciso segundo del artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil, pudiendo desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitadores, aprobar convenios, percibir y delegar. k) Delegar todo o en parte de las facultades que se le confieren y reasumir; conferir mandatos generales o especiales en una o más personas y aceptar cuentas de mandatarios. De todas estas actuaciones el Comité de Administración deberá rendir cuenta por escrito y trimestralmente a todos los propietarios. **NOVENO: ARQUITECTURA:** **Uno)** Para la aprobación del proyecto a construirse en cada parcela se presentará al Comité de Administración un anteproyecto completo de arquitectura con las correspondientes especificaciones técnicas, todo ejecutado bajo la firma de un

Código de Verificación: 20230619095648SSM





arquitecto idóneo.- **Dos)** Las obras, sean éstas la casa principal o la del cuidador, deberán ser ejecutadas en su arquitectura, instalación y terminaciones con el más alto nivel de calidad, en materiales naturales, nobles, estables y resistentes que aseguren la excelencia en la permanencia y presentación de las obras en toda su vida útil.- Consecuentemente, no se aceptaran proyectos ni especificaciones técnicas que consideren casas o construcciones de inferior calidad a las precedentes señaladas. **Tres)** Las construcciones a ejecutarse serán de un piso de altura por sobre el terreno natural, pudiendo emerger del conjunto solamente alguna zona de mayor altura que no debe ocupar una superficie superior al treinta por ciento del total de aquella construida. Esta mayor altura no superará los ocho metros, medidos exteriormente desde el nivel del terreno natural en que se encuentra, hasta la cumbre. La casa del cuidador podrá tener una superficie máxima construida de cuarenta y cinco metros cuadrados y deberá poseer un estilo arquitectónico similar a la casa principal.- **Cuatro)** Se utilizarán tecnologías y diseños arquitectónicos que impulsan el ahorro energético y el cuidado de medio ambiente.- **Cinco)** La edificación será aislada, o sea separada de los deslindes del lote, y debe emplazarse a una distancia igual o mayor que la que resulta de aplicar las normas sobre distanciamientos y rasantes. Solo se aceptará dos Viviendas por lote o parcela aun cuando la normativa vigente o futura autorice el emplazamiento de más viviendas en un lote. **Seis)** La ocupación máxima de suelo será de veinte por ciento de la superficie útil de cada lote. Las superficies pavimentadas o no, abiertas o cubiertas, como pérgolas, sombreadores con cubiertas permeables, no se consideran superficies edificadas, siempre que no excedan al cinco por ciento de la superficie útil del terreno. **Siete)** El distanciamiento mínimo a los deslindes será de cinco metros. Esta distancia se calculará desde el elemento más saliente de la edificación, tales como balcones, aleros o cornisas. Ninguna edificación podrá sobrepasar el volumen imaginario formado por las rasantes de un lote, las que corresponden a un ángulo de cuarenta y cinco grados, en el nivel natural del terreno en sus deslindes. **Ocho)** Todas las redes de tendidos eléctricos, telefónicos, de TV Cable, de corrientes débiles, u otros existentes o por extender

en el loteo, serán subterráneas y de cargo de cada propietario, no contemplándose ni permitiéndose ningún tendido aéreo. **Nueve)** La construcción de piscina de natación deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco metros de los deslindes laterales con otros sitios. Para la construcción de Canchas de tenis u otros deportes se deberá presentar planos de planta cortes y ubicación dentro del sitio y su relación con sitios colindantes, acompañando cartas de autorización de los propietarios de dichos sitios y también de los no colindantes hasta una distancia de cincuenta metros. No se aceptará ningún tipo de iluminación. **Diez)** Las pérgolas o quinchos deberán tener una altura máxima de dos coma cinco metros y no podrán ubicarse a menos de diez metros de los deslindes exteriores del sitio y a menos de cinco metros de los sitios vecinos. **Once)** No se aceptará la instalación de antenas de telecomunicaciones o similares a excepción de las antenas parabólicas receptoras de TV Cable, las que se instalarán en la estructura de la vivienda cuidando disimularla en todo lo posible. Se prohíbe absolutamente la construcción de losas para el aterrizaje de helicópteros u otras aeronaves. **Doce)** Los cierres de cada parcela deberán estar compuestos por postes de madera, malla y en mayor volumen por cerco vivo que tape todo el resto de la estructura, cuya altura deberá controlarse mediante poda con el objeto que estos tengan dos metros de altura. **Trece)** Las fosas sépticas que se construyan en cada parcela deberán estar ubicados a una distancia mínima de diez metros de los deslindes del lote vecino. **Catorce)** Para la aprobación de su proyecto el propietario debería estar al día en el pago de los gastos comunes. **DECIMO:** **GASTOS COMUNES Y GASTOS FIJOS. Uno. Gastos Comunes.** Se consideran gastos comunes todo los necesarios para la administración, reparación, conservación y uso de los Bienes comunes indicados en la cláusula tercera anterior. Cada propietario deberá pagar la cuenta que le corresponda en los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se le sean informados por el administrador. Si incurre en mora en el pago, se devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajutable y una multa del diez por ciento del valor adeudado, los que se liquidarán conjuntamente con la

Código de Verificación: 20230619095648SSM





obligación principal. El administrador queda expresamente autorizado para suspender el suministro de agua potable y de electricidad a los propietarios que no cumplan con el pago de cuotas de gastos comunes, una vez que hayan transcurrido siete días corridos desde la fecha de la carta en que se le comuniqué que está en mora de pagar las expensas, intereses y multas, comunicación que deberá ser puesta en conocimiento, simultáneamente al Comité de Administración.

Dos. Gastos Fijos. Considerando que la Etapa IV del Loteo forma parte de un proyecto de parcelación por etapas que comparten entre ellas sistemas de abastecimiento de agua potable, de riego y de electricidad, es que existirán gastos

fijos que deberán financiar los propietarios de los lotes de las diferentes etapas involucradas que se cobrarán en los gastos comunes, dentro de los cuales se encuentran: **a)** Los que sean necesarios para la mantención o reparación de las instalaciones eléctricas del Loteo, las cuales se alimentan de un transformador que se encuentra instalado en el Lote catorce derivado de la subdivisión de la parcela ciento dos o Etapa III de la Parcelación La Masia que deslinda al oriente con la parcela ciento tres que forma parte de la Etapa IV de esa parcelación. Estos gastos serán prorrateados en iguales partes entre todos los propietarios de los lotes de la Etapa III y los propietarios de los lotes derivados de la subdivisión de la parcela ciento tres antes mencionada. Por su parte, los gastos de consumo de la electricidad variarán entre los propietarios de dichas parcelas, según el uso que cada una de estas realice. **b)** Los que sean necesarios para la mantención o reparación de los canales de regadío, decantador, tranque, sala de máquinas y redes de distribución de agua de riego que se encuentren en la Parcelación La Masia Etapa III y IV, respecto a las cuales los propietarios no podrán alterarla de ninguna manera, ni impedir su normal escurrimiento. Estos gastos serán prorrateados entre los propietarios de los lotes de la Etapa III antes referidos y entre los propietarios de los lotes de la Etapa IV. **c)** Existirá un pago que se cobrará dentro de los gastos comunes correspondiente al pago que se hará a la Comunidad de Regantes Ex Fundo El Transito. Será un cobro trimestral que se dividirá entre todos los lotes de cada parcelación en iguales partes, esto es,

independientemente del consumo de agua de riego por Lote. Se deja expresamente establecido, que respecto a la Parcela ciento dieciocho de la Etapa IV de la parcelación La Masia, el cobro se efectuará inclusive respecto a los Lotes uno y dieciocho, aun cuando no forman parte o no esten afectos al presente Reglamento. d) Existirá un pago que se cobrará en los gastos comunes correspondiente a la mantención y reparación de las bombas de aguas y otras instalaciones necesarias para conducir el agua potable, instalaciones ubicadas en el lote uno de la parcela ciento diecisiete correspondiente a la Etapa II de la Parcelación La Masia, cobro que se hará en los gastos comunes y que será fijo independientemente del consumo por parcela. Este gasto se distribuirá entre las Etapas I, II, III y IV. **DECIMO PRIMERO: JURISDICCION Y DOMICILIO.** Cualquier dificultad que se produzca entre el administrador y algún propietario o entre estos mismos, con motivo de la aplicación, interpretación o cumplimiento del presente reglamento y en especial en lo que dice relación con el cobro de los gastos y expensas comunes o con cualquier otra obligación que emana del reglamento o de acuerdo de asamblea, será resuelta necesariamente por la justicia ordinaria, para lo cual se fija como domicilio la comuna de Buin. Sin perjuicio de lo anterior, el Comité de Administracion ejercerá previamente sus buenos oficios para tratar de resolver la dificultad planteada. **DECIMO SEGUNDO: MULTAS.** La infracción por parte de un propietario a cualquiera de las normas establecidas por la Asamblea o a las del presente Reglamento, deberán ser comunicadas por escrito por el Administrador al propietario infractor, indicando todos los hechos que dan lugar a la multa. La multa deberá ser pagada en un plazo máximo de diez días hábiles desde la fecha en que haya sido notificado por el Administrador, de lo contrario aplicará un interés equivalente al máximo interés para operaciones reajustables. El producto de estas multas será percibido por el administrador quien lo agregará a los fondos para gastos comunes, a menos que la respectiva infracción tenga señalada una multa distinta en este Reglamento. **DECIMO TERCERO: SITUACION ESPECIFICA DE LOTES uno Y dieciocho DE PARCELA ciento dieciocho.** | Los lotes uno y dieciocho derivados de la

Código de Verificación: 20230619095648SSM





subdivisión de la Parcela ciento dieciocho referida en la letra B) de la cláusula primera y que forma parte de la Etapa IV de la Parcelación La Masia, no se encuentran reguladas por este reglamento y se mantendrán como propiedades no pertenecientes a la Parcelación La Masia Etapa IV, de tal manera que no están sujetas a ninguna de las obligaciones que este reglamento establece, tales como la de pagar gastos comunes u otras. No obstante ello, los ocupantes de estos lotes, si deberán pagar los gastos que le corresponda por consumo de agua potable y agua de riego que utilicen, los cuales le serán cobrados por el administrador del Loteo. Asimismo, los ocupantes a cualquier título de los referidos lotes uno y dieciocho, podrán hacer uso de las servidumbres previamente constituidas o que se constituyan en el futuro en favor de todos los lotes de la Parcelación La Masia Etapa IV, por lo que tendrán libre acceso a las instalaciones y caminos existentes en dicho Loteo amparadas por las servidumbres, no pudiendo nadie privarlos de dicho derecho. El uso de las servidumbres por los ocupantes a cualquier título de los Lotes uno al dieciocho antes referidos, deberá hacerse de manera tranquila y ordenada, y siempre ajustándose a las normas legales y a las incluidas en las respectivas escrituras públicas de servidumbres, sea que estas se encuentren inscritas o no en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **DECIMO CUARTO: PREVALENCIA.** Las disposiciones de este reglamento prevalecerán sobre cualquier acto o convenio particular que puedan celebrar propietarios entre sí. La asamblea de propietarios podrá dictar reglamentos especiales sobre materias muy específicas, como por ejemplo: la administración del servicio particular de agua potable o la distribución de energía eléctrica; los cuales se entenderán complementarios del presente Reglamento. **DECIMO QUINTO: INCLUSIÓN EN COMPRAVENTAS DE LOTES.** El presente instrumento será obligatorio para todos los propietarios de los lotes del Loteo. Al efecto cada comprador formulará una declaración en tal sentido en la escritura de compraventa respectiva. Las limitaciones, obligaciones y prohibiciones señaladas en el presente reglamento, afectarán perpetuamente el dominio de los inmuebles del referido loteo y se entenderá que por el sólo hecho de la adquisición, el

propietario del inmueble acepta dar cumplimiento a estas normas y renuncia a cualquier recurso para reclamar u obtener su inaplicabilidad, sin que pueda estipularse nada en contrario. Lo dicho en cuanto al propietario se aplicará en los mismos términos a quienes detenten a cualquier título la posesión por mera tenencia del lote. En caso de transferencia del dominio de las parcelas, el propietario estará obligado a dejar constancia en el título respectivo que el nuevo adquirente asume todas las responsabilidades, limitaciones, gravámenes y derechos que en el presente instrumento se establecen, en los mismos términos y condiciones que a su antecesor en el dominio. En caso de transmisión por causa de muerte, los sucesores estarán obligados en los mismos términos que su causante, debiendo en caso de transferencia cumplir con las obligaciones establecidas precedentemente.- **DECIMO SEXTO: DOMICILIO PROPIETARIOS.**

Para los efectos de este reglamento, se reputará que los propietarios tienen sus domicilios en las respectivas parcelas, en cualquiera de las cuales podrán hacerse válidamente las notificaciones que procedan, aun cuando el interesado se encuentre ausente o la parcela esté arrendada o dada en cualquier forma de uso y goce a terceros. **DECIMO SEPTIMO: FACUTAD AL PORTADOR.** Se faculta al

portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **ARTICULOS TRANSITORIOS:**

ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO: La Masia S.A. mientras no haya transferido el treinta por ciento de los lotes del loteo, quedará expresa e irrevocablemente facultada para formular, otorgar o suscribir escrituras constitutivas, complementarias, modificatorias o rectificatorias del presente Reglamento Interno, sin más limitación que la búsqueda de la armonía y buena relación entre todos los propietarios y, reemplazar o modificar en la oportunidad que corresponda, inclusive deslindes del loteo. Las facultades antes señaladas tienen también el carácter de especiales e irrevocables y se entenderán vigentes hasta que se haya suscrito las compraventas que representen al menos un tercio de los derechos sobre el loteo. Estas modificaciones en todo caso, no podrán





alterar derechos de los propietarios sobre bienes comunes. Se deja expresa constancia que las estipulaciones contenidas en la presente cláusula tendrán el carácter de elemento esencial del respectivo contrato de compraventa y del carácter irrevocable del mandato que se otorgará por los compradores, de manera que si el mandante realizare cualquier acción destinada a desconocer las facultades que se concederán o a impedir u obstaculizar el libre ejercicio de los derechos del vendedor sobre el inmueble, ello se considerará como incumplimiento grave de las obligaciones que el contrato de compraventa le imponen, dando derecho al vendedor a solicitar la correspondiente indemnización de perjuicios. Una vez que La Masia S.A. efectúe la entrega material de los lotes, no responderá de manera alguna por daños o robos que pudieran sufrir los bienes de propiedad de los adquirentes. Por consiguiente, será de exclusiva responsabilidad de cada propietario, tan pronto reciba su inmueble, adoptar las medidas destinadas a proteger sus bienes. **ARTÍCULO SEGUNDO**

TRANSITORIO: Mientras el total de los lotes no haya sido transferido: a) LA MASIA S.A. tendrá derecho a un número de votos en las Asambleas de Propietarios equivalente al porcentaje de parcelas de su dominio, aún no enajenadas. b) El monto mensual de gastos comunes se fija, provisoriamente, en el valor de Una Unidad de Fomento; en lo sucesivo el valor de la cuota será fijado por la Asamblea de Copropietarios. LA MASIA S.A. no estará obligada al pago de gastos comunes respecto de aquellas parcelas que no haya enajenado. c) El Comité de Administración será integrado por los señores Juan Andrés González Tugas, Catalina Maria Santos Herceg y Macarena Pereira. El comité de administración designado tendrá todas las facultades que se han otorgado en la cláusula octava del presente reglamento, las cuales se dan por expresamente reproducidas en este párrafo para los efectos legales a que haya lugar. Asimismo, se faculta a don Juan Andrés González Tugas y a doña Macarena Pereira Adasme, para que actuando de manera indistinta e individual, puedan realizar los trámites de iniciación de actividades, de obtención de certificado de inscripción en el Rol Único Tributario del Servicio de Impuestos Internos, obtención de clave

Código de Verificación: 20230619095648SSM



secreta de Internet para operar ante el Servicio de Impuestos Internos, solicitudes de timbraje de toda clase de libros, registros y documentos y, asimismo, firmar, ingresar y tramitar en representación de la sociedad cualquier informe, formulario o declaración que deba presentarse o tramitarse en el Servicio de Impuestos Internos, Tesorería General de la República o la Municipalidad. También estarán facultados desde ya, para abrir cuentas corrientes bancarias y comerciales, de depósito y de crédito en Chile y en el extranjero; girar en ellas; aceptar y rechazar saldos; adquirir y retirar talonarios de cheques; solicitar y retirar cartolas bancarias; solicitar, retirar y hacer uso de claves y dispositivos para realizar transferencias bancaria d) El Comité de Administración estará facultado desde ya para designar a un administrador del Loteo. Una vez enajenado más del setenta y cinco por ciento de las parcelas que forman parte del Loteo, el Administrador designado deberá convocar a Asamblea Extraordinaria la que designará al nuevo Comité de Administración. La Asamblea Extraordinaria se pronunciará sobre la permanencia o no del Administrador. Este Administrador, tendrá todas y cada una de las funciones y facultades que le otorgan las disposiciones legales pertinentes y, especialmente, las señaladas en el presente instrumento y buena vecindad. Los honorarios del Administrador provisional serán determinados por el Comité de Administración. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** Por el presente acto, La Masia S.A. en su carácter de propietaria del loteo y en virtud del mandato especial, gratuito e irrevocable que, en los términos de los artículos doscientos cuarenta, doscientos cuarenta y uno y siguientes del Código de Comercio, los adquirentes de los lotes que conforman el loteo le otorgarán en las respectivas escrituras de transferencias, quedará expresa e irrevocablemente facultada para que actuando en nombre y representación del respectivo adquirente, proceda a suscribir la totalidad de los instrumentos públicos y/o privados que se requieran o sean requeridos para materializar los traspasos, cesiones de terrenos o servidumbres que sean exigidos por la autoridad respectiva, en caso que así fuera, por las empresas de servicios o por la propia Ilustre Municipalidad de Paine. **ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO:** LA MASIA S.A. otorga poder especial a los señores





Roberto Munita Valdés, Matias Elizalde Valenzuela y Manuel Bull Cordova, para que actuando uno cualquiera de ellos, la representen con las más amplias facultades en la suscripción y otorgamiento de aquellos instrumentos públicos o privados que se requieran para complementar, rectificar o aclarar cualquier aspecto del presente instrumento con el fin único de su correcta inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. **ARTICULO SEXTO TRANSITORIO:** La Masia S.A. no estará obligada a realizar gastos de puesta en marcha, para fondo operacional, fondo de reserva, ni gastos comunes de lotes no vendidos o cualquier otro que determine la asamblea. **ARTICULO SEPTIMO TRANSITORIO:** La Masia S.A. estará facultada para exhibir al público los lotes que aún se encuentran en su propiedad, junto al loteo en general, e instalar toda clase de letreros y avisos publicitarios, en la entrada del Loteo o en otros lugares que libremente determine, durante todo el período de comercialización de la Etapa IV. Podrá, asimismo, habilitar y utilizar alguna sala de ventas durante todo dicho periodo. Por su parte, los propietarios se obligan desde ya a dar todas las facilidades del caso a La Masia S.A. y a los vendedores o corredores contratados, para que ésta pueda desarrollar con toda libertad las labores comerciales y de venta de los lotes. Dentro de estas facilidades se contemplan expresamente las de acceso de eventuales interesados a todas las áreas de la Parcelación La Masia Etapa IV. Asimismo, los ejecutivos comerciales, representantes o mandatarios de La Masia S.A., contarán con todas las facilidades de tránsito dentro de las áreas del Loteo, para el desarrollo de sus funciones. **PERSONERÍA.** La personería de don **JUAN ANDRES GONZALEZ TUGAS**, para actuar en representación de la sociedad **LA MASIA S.A.**, consta de la octava sesión de directorio de la sociedad, celebrada con fecha dieciséis de enero de mil novecientos noventa y cinco, reducida a escritura pública con la misma fecha, otorgado en la Notaria de San Bernardo de don Lionel Rojas Meneses, complementado en Sesión Extraordinaria del Directorio de La Masia S.A., de fecha dieciséis de agosto del año dos mil

diecisiete, reducida a escritura pública con fecha uno de septiembre de dos mil diecisiete, en la Notaria de Santiago de don Pedro Hernán Alvarez Lorca, que se encuentran vigentes y que no se insertan por ser conocidas del Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia. Doy Fe. -

JUAN ANDRÉS GONZÁLEZ TUGAS
p.p LA MASIA S.A.



Código de Verificación: 20230619095648SSM



N° Rep. : 16769
N° Copias: C-D
Derechos : \$ 80.000
Boleta N° : 43062

