

VICTOR
MANUEL
CORREA
VALENZUELA

19ª NOTARIA
DE SANTIAGO



8998-19.
Cuatro mil trescientos y seis 4356

mvc/ema/regla.nar

REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIEDAD

AMPLIACION DE LA PARCELACION O LOTEO

"EL NARANJO" O "LOS NARANJOS DE CURACAVI",
DENOMINADO "EL NARANJO TERCERA ETAPA"

REPERTORIO NUMERO: 11.156.-

En Santiago de Chile, a veintiséis de Noviembre de mil noventa y tres, ante mí, VICTOR MANUEL CORREA VALENZUELA, abogado, Notario Público, Titular de la Décimo Novena Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número ochocientos treinta y cinco, segundo piso, comparece: Don LUIS VENTURA CALDERON, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número cinco millones ciento treinta y nueve mil ochocientos cuarenta y siete guión cinco, domiciliado en calle Nueva de Lyon número setenta y dos, oficina mil quinientos dos, Santiago, actuando a nombre y en representación de la sociedad "INVERSIONES E INMOBILIARIA VENCAL LIMITADA", rol único

93
CONFORME AL


tributario número setenta y nueve millones novecientos noventa y cuatro mil ciento noventa guión dos, persona jurídica del giro que indica su nombre, de su mismo domicilio, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula mencionada, y expone:

PRIMERO: La sociedad "Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada" es dueña de la propiedad denominada lote número sesenta y dos a) ubicado en la Ex-Hacienda Curacaví, Comuna de Curacaví, de la Provincia de Melipilla, según plano agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, correspondiente al año mil novecientos noventa y uno, bajo el número sesenta y nueve, cuyos deslindes particulares son los siguientes: Norte, en línea quebrada con propiedad rol número ciento siete guión diecisiete y otros propietarios, en parte, y camino de por medio; Sur, en parte con otros propietarios, camino interior de por medio, y propiedades roles números ciento siete guión once, ciento siete guión veintiuno, ciento siete guión trece y con parcela número dieciséis del plano número sesenta y nueve; Oriente, en línea quebrada con propiedad rol número ciento siete guión diecisiete, con lote número sesenta y dos b), con parcela sesenta y uno, camino interior de por medio, parcela número veintinueve, parcela número uno, y en parte con parcela número dieciséis, y Poniente, con propiedades rol número ciento cincuenta y cuatro guión dos, y en parte con propiedades roles ciento siete guión once y ciento siete guión veintiuno. Tiene una superficie aproximada de mil ochocientos diez coma cuarenta hectáreas. Lo adquirió por compra a la Sociedad Agrícola y Ganadera El Naranjo Limitada, según consta en escritura pública de fecha veinticinco de Marzo de mil novecientos noventa y uno, otorgada en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash, inscrita a fojas

 Cuatro mil trescientos cincuenta y siete 4357

trescientas sesenta y ocho vuelta, número quinientos treinta y dos en el Registro de Propiedad correspondiente al año mil novecientos noventa y uno en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. **SEGUNDO:** El predio antes individualizado está acogido a las normas sobre división de predios rústicos que establece el Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis, de mil novecientos ochenta, con arreglo al cual se ha subdividido una parte del Lote número sesenta y dos a), formándose la parcelación o loteo denominado "El Naranjo", el que también es conocido con el nombre de "Los Naranjos de Curacaví", que se conforma de ciento cuarenta parcelas o lotes de una superficie no inferior a cero coma cinco hectáreas cada uno, cuyos deslindes particulares constan en el plano de subdivisión respectivo, archivado con el número doscientos sesenta y ocho, en el Registro de Propiedad correspondiente al año mil novecientos noventa y uno en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. En otra parte del Lote número sesenta y dos a) se ha efectuado la ampliación de la parcelación o loteo "El Naranjo", antes individualizado, denominada "El Naranjo Segunda Etapa", que se conforma de treinta y siete parcelas, de una superficie no inferior a cero coma cinco hectáreas cada una, cuyos deslindes particulares constan en el plano de subdivisión respectivo, archivado con el número seis, en el Registro de Propiedad correspondiente al año mil novecientos noventa y tres en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. A su vez en otra parte del lote sesenta y dos a) se ha efectuado una nueva ampliación de la parcelación o loteo "El Naranjo", ya señalado, denominada "El Naranjo Tercera Etapa", el cual tiene los siguientes deslindes: Al Norte, resto predio rústico Lote sesenta y dos-a ex-Sociedad Agrícola y Ganadera El Naranjo

Limitada, hoy Sociedad Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada; al Sur, otros propietarios camino de por medio; al Oriente, resto predio rústico Lote sesenta y dos-a ex-Sociedad Agrícola y Ganadera El Naranjo Limitada, hoy Sociedad Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada, y al Poniente, resto predio rústico Lote sesenta y dos-a ex-Sociedad Agrícola y Ganadera El Naranjo Limitada, hoy Sociedad Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada, y en parte parcelación El Naranjo Segunda Etapa camino interior de por medio. Esta ampliación se conforma de treinta y siete parcelas de una superficie no inferior a cero coma cinco hectáreas cada una, signadas con los números ciento setenta y ocho al doscientos catorce, cuyos deslindes particulares constan en el plano de subdivisión respectivo, archivado con el número quinientos sesenta y dos al final del Registro de Propiedad correspondiente al año mil novecientos noventa y tres en el Conservador de Bienes Raíces de Casablanca. **TERCERO:** Por el presente instrumento, don Luis Ventura Calderón, en representación de la sociedad "Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada", única interesada y propietaria del loteo denominado "El Naranjo Tercera Etapa", ya individualizado en las cláusulas anteriores, viene en formular el Reglamento Interno de Copropiedad por el que se regirán las relaciones, los derechos y obligaciones de los propietarios que adquieran las distintas parcelas de este loteo, el que será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera alguno de estos inmuebles, para sus sucesores en el dominio y para toda persona a quien el propietario conceda su uso o goce o que las ocupe a cualquier título. Este Reglamento se entenderá expresamente incorporado en cada una de las escrituras públicas que se otorguen para la venta u otro título traslativo o

 Cuatro mil trescientos y noventa y ocho 4358

declarativo de cada una de las parcelas o lotes resultantes de la subdivisión efectuada. **CUARTO:** Cada propietario será dueño exclusivo y absoluto de su parcela o lote y comunero en los bienes afectos al uso común que se indican en esta cláusula, en proporción al valor de la parcela o lote que adquiriera, señalado en la cláusula sexta. En todo caso, se deja constancia que todas las parcelas quedan afectas a la prohibición de cambiar de destino el uso del suelo, conforme lo establece el Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis de mil novecientos ochenta, debiéndose destinar el lote o parcela adquirido a labores agrícolas y/o forestales. Los bienes comunes son los siguientes:

a) Los caminos interiores y sus correspondientes obras que permiten la circulación y acceso a cada parcela del loteo; b) la red eléctrica, sus postes de concreto y luminarias del alumbrado; c) Las instalaciones de agua potable compuesta por un pozo denominado Los Boldos, con su correspondiente área de acceso y/o trabajo y bomba individualizado como A-seis en el plano respectivo, y red de distribución de las aguas en cañerías interconectada con la red del loteo "El Naranjo" segunda etapa. Los derechos y obligaciones de los propietarios respecto de los bienes comunes, serán inseparables del dominio, uso y goce de su propio inmueble o parcela y en consecuencia cada propietario no podrá gravar, enajenar, transferir, arrendar, ceder, dar en uso, la parcela independientemente de estos derechos y obligaciones, ni aún a los otros propietarios. **QUINTO:** Será de exclusiva responsabilidad de los propietarios la mantención de los medidores de agua y de los remarcadores de energía eléctrica que se instalen para medir los consumos propios de sus respectivos inmuebles. En caso de destrucción o del mal funcionamiento de alguno de estos aparatos, el Administrador

procederá a su reemplazo o reparación con cargo al propietario correspondiente. **SEXTO:** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de la parcela adquirida, proporción que queda expresada en el siguiente cuadro de porcentajes: Parcela número ciento setenta y ocho, dos coma dos mil novecientos treinta y cuatro por ciento; Parcela número ciento setenta y nueve, dos coma dos mil novecientos cincuenta y siete por ciento; Parcela número ciento ochenta, dos coma tres mil setenta y uno por ciento; Parcela número ciento ochenta y uno, tres coma cuatro mil quinientos ochenta y ocho por ciento; Parcela número ciento ochenta y dos, dos coma cuatro mil quinientos nueve por ciento; Parcela número ciento ochenta y tres, dos coma seis mil ochocientos veinticinco por ciento; Parcela número ciento ochenta y cuatro, dos coma cuatro mil doscientos cincuenta por ciento; Parcela número ciento ochenta y cinco, dos coma seis mil ochocientos veinticinco por ciento; Parcela número ciento ochenta y seis, dos coma ocho mil sesenta por ciento; Parcela número ciento ochenta y siete, dos coma siete mil trescientos noventa y siete por ciento; Parcela número ciento ochenta y ocho, dos coma cuatro mil quinientos nueve por ciento; Parcela número ciento ochenta y nueve, dos coma cinco mil setecientos noventa y cinco por ciento; Parcela número ciento noventa, dos coma tres mil novecientos cuarenta y uno por ciento; Parcela número ciento noventa y uno, dos coma tres mil trescientos treinta y siete por ciento; Parcela número ciento noventa y dos, tres coma cuatro mil trescientos cuarenta y uno por ciento; Parcela número ciento noventa y tres, dos coma tres mil novecientos ochenta y siete por ciento; Parcela número ciento noventa y cuatro, dos coma cinco mil ochocientos dieciocho por ciento; Parcela número ciento noventa y cinco,

V I C T O R
M A N U E L
C O R R E A
V A L E N Z U E L A



19ª NOTARIA
DE SANTIAGO

cuatro mil trescientos veintiuno por ciento 4359

tres coma nueve mil trescientos veintiuno por ciento; Parcela número ciento noventa y seis, dos coma tres mil setenta y uno por ciento; Parcela número ciento noventa y siete, dos coma siete mil ochocientos setenta y ocho por ciento; Parcela número ciento noventa y ocho, dos coma tres mil ciento setenta y seis por ciento; Parcela número ciento noventa y nueve, dos coma ocho mil trescientos setenta y dos por ciento; Parcela número doscientos, dos coma nueve mil seiscientos cuarenta y nueve por ciento; Parcela número doscientos uno, dos coma nueve mil cuatrocientos treinta y cuatro por ciento; Parcela número doscientos dos, tres coma dos mil doscientos cuarenta por ciento; Parcela número doscientos tres, dos coma tres mil doscientos cincuenta y cuatro por ciento; Parcela número doscientos cuatro, dos coma nueve mil ochocientos nueve por ciento; Parcela número doscientos cinco, dos coma dos mil novecientos veintinueve por ciento; Parcela número doscientos seis, dos coma tres mil trescientos sesenta y cuatro por ciento; Parcela número doscientos siete, dos coma cinco mil novecientos cuarenta y seis por ciento; Parcela número doscientos ocho, dos coma seis mil setenta y nueve por ciento; Parcela número doscientos nueve, dos coma cinco mil cuatrocientos veinticuatro por ciento; Parcela número doscientos diez, dos coma seis mil novecientos ochenta por ciento; Parcela número doscientos once, dos coma dos mil novecientos setenta por ciento; Parcela número doscientos doce, dos coma tres mil quinientos veinte por ciento; Parcela número doscientos trece, tres coma cero ciento cuarenta por ciento, y Parcela número doscientos catorce, dos coma tres mil trescientos por ciento. TOTAL cien por ciento. Cada propietario deberá concurrir a las obligaciones por expensas o gastos comunes por iguales partes, cualquiera sea la proporción

que posea en los bienes comunes, independiente de su propio consumo de agua y de energía eléctrica. **SEPTIMO:** Los propietarios y ocupantes de las parcelas deberán usar y servirse de los bienes comunes en forma prudente, de acuerdo a su destino natural y ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. En especial deberá considerarse el hecho de que estas parcelas constituyen un conjunto cerrado, con el objeto de garantizar el máximo de seguridad y tranquilidad de sus habitantes. No podrán alterarse las canaletas de desagüe de aguas lluvias de los caminos internos, ni impedir su normal escurrimiento. En todo caso las obras de construcción y de reforestación deberán ser presentadas previamente a la administración, con el objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y de las normas o especificaciones que la Asamblea de Propietarios hubiere dictado en virtud de la cláusula décimo cuarta de este Reglamento.

OCTAVO: Cada propietario usará su parcela en forma ordenada y tranquila, y con el ánimo de velar por la tranquilidad y belleza natural de la zona y la comodidad de sus moradores se establece que: a) ningún propietario podrá alterar el destino agrícola que tiene y debe conservar cada parcela, ni comprometer tampoco el propósito de agrado o esparcimiento que induce a cada titular a la adquisición de las parcelas que conforman este loteo; en consecuencia queda prohibido la instalación de fábricas o industrias, la explotación del comercio, ganadería, pertenencias mineras, depósitos de materiales, ni el aprovechamiento del terreno en otros fines que no fueren de cultivo agrícola o forestal; b) cada propietario u ocupante deberá velar por la conservación y pureza del aire y deberá evitar la introducción y mantención de materias, sustancias, animales o acumulación de




cuatro mil trescientos sesenta 4360

desperdicios o basuras que amenacen la salud, seguridad o bienestar de los moradores o que generen olores o emanaciones que tengan influencia desfavorable sobre el goce de los bienes;

c) cada propietario deberá abstenerse de producir ruidos, vibraciones o trepidaciones molestas, cualquiera sea el origen del cual provengan; d) cada propietario deberá abstenerse de producir, guardar o utilizar sustancias inflamables, corrosivas, explosivas, comburentes, irritantes, pirotécnicas u otras que signifiquen un riesgo de incendio o daño que amenace la salud.

iguales restricciones, prohibiciones y obligaciones regirán para los arrendatarios y demás personas que tengan el uso y goce a cualquier título de las parcelas. **NOVENO:** Con el objeto de cautelar los fines antes establecidos y el resguardo de las normas sobre construcción de viviendas y cerramiento de cada lote o parcela, se establece que será obligatorio para cada uno de los propietarios las siguientes reglas: a) no se podrán levantar construcciones en el predio, salvo la que fuere necesaria para la explotación agrícola o forestal o para la vivienda del dueño o de su cuidador si lo tuviese, debiendo cuidarse de la calidad de la construcción y de las normas aplicables a su condición según la naturaleza, seguridad o higiene. Se permitirá el uso de materiales como la piedra, hormigón, ladrillo, adobes, madera de buena calidad - las construcciones de madera o paneles simples deberán ser revestidas con materiales tales como martelina, etcétera. En la cubierta del techo no se permitirá el uso de planchas de aluminio, fierro galvanizado o asbetos cementos, salvo en forma de tejuelas de buena presentación. La altura máxima permitida en las viviendas no podrá exceder de siete metros incluídos los techos. Esta altura se medirá desde el terreno natural hasta la

cumbrera o punto más alto del techo. Queda prohibido instalar campamentos; b) no podrán hacerse edificaciones, ni levantar cobertizos a menos distancia que la de diez metros de los deslindes sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; c) el cierre de cada parcela es a expensa de cada propietario, sin perjuicio que puedan hacerlo en común los dueños colindantes. Queda prohibida la construcción de paredes y obras de albañilería o adobes para cerrar las superficies de cada predio. Los cercos deben ser preferentemente de alambre, varas, rollizos y otras formas propias y naturales de separación que se emplean en las áreas rurales. El cierre de cada parcela deberá realizarse como máximo dentro de los seis meses siguientes a la compra de la misma; d) los accesos internos a las distintas parcelas serán los que se han previsto en el plano de loteo y que están demarcados en el terreno, los cuales se entregarán emparejados según sus trazados, para que permitan la circulación de los propietarios colindantes, quienes deberán velar por su debida conservación y mantenimiento en buen estado; e) cada propietario deberá cortar y despejar las áreas necesarias para su construcción y aprovechamiento de la tierra, respetando al máximo los árboles y paisaje natural; f) queda prohibido cavar o perforar pozos individuales en cada parcela del loteo. **DECIMO:** Las infracciones graves a las restricciones, obligaciones y prohibiciones anteriores, podrán ser reclamadas ante el árbitro que más adelante se designa, ya sea por el Administrador o por la Junta de Vigilancia a petición de cualquiera de los propietarios. El árbitro queda facultado expresamente para aplicar multas a los infractores, las que deberán fluctuar entre el equivalente en moneda legal a diez y cien Unidades de

 Cuatro mil trescientos sesenta y uno 4361

Fomento, en ausencia de esta medida reajutable, el árbitro determinará otra en sustitución que represente el porcentaje de inflación anual. La reincidencia podrá ser multada con el doble. El destino de los valores obtenidos por este concepto será el que determine la Asamblea. **UNDECIMO:** La administración del loteo "El Naranjo Tercera Etapa", en especial de los bienes y servicios comunes, estará a cargo de un Administrador y de una Junta de Vigilancia. El Administrador podrá ser una o más personas natural o jurídica actuando en conjunto. La Junta de Vigilancia estará compuesta por tres propietarios elegidos por la Asamblea y durarán un año en sus funciones pudiendo ser reelegida parcial o totalmente en forma indefinida. El Administrador durará un año en el ejercicio de sus funciones y podrá ser reelegido indefinidamente. Si al vencimiento de un período del Administrador o de la Junta de Vigilancia, no se procediere a una nueva designación por la Asamblea y mientras esta no se realice, se entenderán prorrogadas las funciones tanto del Administrador como la de los miembros de la Junta de Vigilancia en forma automática. **DUODECIMO:** Corresponderá al Administrador el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, el cumplimiento de los acuerdos de la Asamblea y la ejecución de todo acto urgente de administración y conservación; preparará el presupuesto anual de entradas y gastos para ser presentados a la Asamblea de Propietarios para su aprobación, recaudará de los propietarios lo que a cada uno corresponda en las expensas o gastos comunes; representará en juicio activa y pasivamente a los propietarios con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación de los bienes comunes que se promuevan entre ellos; convocará

en forma ordinaria a la Asamblea de Propietarios en las oportunidades que señala el presente Reglamento y extraordinariamente cuando lo estime de conveniencia o a petición de la Junta de Vigilancia, actuará como secretario de todas las Asambleas de Propietarios, llevando un libro de actas de las reuniones de esta Asamblea. **DECIMO TERCERO:** El Administrador deberá llevar un libro de entradas y gastos, conjuntamente con un archivo de documentos, facturas, boletas y recibos, y deberá rendir cuenta documentada de su administración en las oportunidades que se le hayan fijado por la Asamblea, correspondiéndole a esta última fijarle su remuneración mensual. **DECIMO CUARTO:** Para los efectos de la administración de los bienes comunes, los propietarios se reunirán en Asamblea; las reuniones serán ordinarias o extraordinarias, según se estipula más adelante. La Asamblea tendrá las siguientes atribuciones: a) supervigilar el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento; b) elegir a los miembros de la Junta de Vigilancia cuando corresponda; c) Nombrar al Administrador y fijar su remuneración; d) aprobar el presupuesto de entradas y gastos que presente anualmente el Administrador para atender a la administración, conservación y mantención de los bienes y servicios comunes; e) dictar las normas y reglamentos internos que sean necesarios para la adecuada aplicación de este Reglamento; f) fijar el valor de los cobros de agua y su destino; g) aprobar la cuenta anual del Administrador. **DECIMO QUINTO:** La Asamblea se reunirá en sesión ordinaria una vez al año en el mes de Noviembre o Diciembre. Las sesiones extraordinarias se realizarán cuando lo estime conveniente el Administrador, o cuando lo haya solicitado la Junta de Vigilancia o cuando la unanimidad de los propietarios acordaren

V I C T O R
M A N U E L
C O R R E A
V A L E N Z U E L A



19ª NOTARIA
DE SANTIAGO

cuatro mil trescientos sesenta y dos 4362

reunirse. Las reuniones de la Asamblea se regirán por las siguientes normas: a) la convocatoria se hará por el Administrador con diez días de anticipación a lo menos, mediante un cartel colocado en la entrada del loteo, además se entregará en cada parcela una citación escrita; la falta de recepción de esta citación no viciará de nulidad la celebración de la Asamblea; si los propietarios hubieren acordado la reunión por unanimidad, no se requerirá citación alguna; b) la Asamblea será presidida por el propietario que haya sido designado en la Asamblea anterior, a falta o impedimento de éste, la presidirá un miembro de la Junta de Vigilancia y a falta o impedimento de estos últimos, por la persona que designe la Asamblea en el momento. Ella se llevará a efecto en el recinto previamente acordado para realizar las sesiones; c) Para reunirse válidamente ordinaria o extraordinariamente será necesaria la concurrencia de la mayoría de los propietarios, que representen a lo menos los tres cuartos del valor del loteo o parcelamiento, en el entendido que cada propietario tendrá un solo voto, por cada parcela que posea, que será proporcional a su valor, que es el que se señala en la tabla de porcentajes de la cláusula sexta; d) los acuerdos se tomarán por la mayoría de los propietarios concurrentes, que representen a lo menos dos tercios del valor de parcelamiento o loteo, así serán obligatorios para todos los propietarios. Sin embargo, todo acuerdo que importe la modificación del presente Reglamento o la imposición de gravámenes extraordinarios para los efectos de realizar inversiones mayores, a juicio de la Junta de Vigilancia, requerirá del voto conforme de la unanimidad de los propietarios concurrentes o representados; e) la convocatoria deberá señalar el lugar, día y hora en que se celebrará la

Junta. Si en primera citación no se reuniere el quórum correspondiente, regirá la segunda citación para treinta minutos después, en el mismo lugar, formando quórum con los que asistan y los acuerdos se tomarán por la mayoría absoluta de los concurrentes y representados, cualquiera sea el porcentaje del valor del parcelamiento que representen, esta circunstancia deberá expresarse en la citación; f) la representación se hará por una carta poder simple. DÈCIMO SEXTO: La copia del acta de la Asamblea celebrada en conformidad al presente Reglamento, en que se acuerden el pago de expensas comunes, autorizada por el administrador, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. DECIMO SEPTIMO: Para los efectos de este Reglamento, se reputará que los propietarios tienen sus domicilios en las respectivas parcelas, en las cuales se podrán hacer válidamente las notificaciones que procedan, aún cuando el interesado se encuentre ausente o la parcela esté arrendada o dada en cualquier forma de uso o goce a terceros. DECIMO OCTAVO: Se considerarán gastos comunes todos los necesarios para la administración, reparación, conservación y uso de los bienes comunes. Se entenderá por expensas o gastos de administración, la remuneración del personal necesario para la vigilancia y cuidado incluido el Administrador, los aportes previsionales que les correspondan, los gastos propios de la oficina de administración, etcétera; por gastos de reparación se entenderán los que se ocasionen por desperfectos o deterioros de los bienes comunes o por reemplazo de una pieza o artefacto de éstos; por gastos de conservación, los necesarios para el mantenimiento normal o en perfecto estado de los bienes comunes, y por gastos de uso, todos aquellos insumos requeridos en el normal funcionamiento de los servicios que se prestan al conjunto.



cuatro mil trescientos sesenta y tres 4363

DECIMO NOVENO: Cada propietario deberá pagar la cuenta que le corresponde en los gastos comunes y suministros de su parcela dentro de los diez días siguientes al cobro de la misma por parte del Administrador. Si incurriere en mora en el pago, se devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables y una multa del diez por ciento del valor adeudado, los que se liquidarán y se pagarán conjuntamente con la obligación principal. **VIGESIMO:** El Administrador queda expresamente autorizado para suspender el suministro de agua potable y de electricidad a los propietarios que no cumplan con el pago del suministro o con el pago de las cuotas de las expensas o gastos comunes. Para tal efecto procederá una vez que haya transcurrido una semana desde la fecha de la carta en que se le comunique que está en mora de pagar lo adeudado por estos conceptos, más los correspondientes intereses y multas; esta comunicación deberá ser puesta en conocimiento simultáneamente a la Junta de Vigilancia. **VIGESIMO PRIMERO:** 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 la Asamblea, será resuelto por un árbitro arbitrador sin ulterior recurso, que resolverá breve y sumariamente y sin forma de juicio. Sin perjuicio de lo anterior la Junta de Vigilancia ejercerá previamente sus buenos oficios para tratar de resolver la dificultad planteada. Designase como árbitro arbitrador al abogado don VICTOR BIANCHI PACHECO y a falta o negativa de éste al abogado doña MONTSERRAT CONTOYA DEL VALLE; en ausencia de los nombrados, la Junta de Vigilancia pedirá la designación a la

Justicia Ordinaria, la cual deberá designar un árbitro de derecho. **VIGESIMO SEGUNDO:** 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 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. La Junta de Vigilancia tendrá amplias facultades para tomar acuerdos y dictar normas de vecindad y buena convivencia con la Junta de Vigilancia de la primera y segunda etapa del loteo, en especial en lo que se refiere a la administración y funcionamiento de los servicios comunes, así como el agua potable, distribución de energía eléctrica y mantención de caminos. En lo no prevenido por este Reglamento, ni en reglamentos especiales, regirá en todo lo concerniente a la administración y demás normas de convivencia las disposiciones sobre propiedad horizontal contenidas en la Ley seis mil setenta y uno, su reglamento y sus modificaciones posteriores, en lo que le fuera aplicable. **VIGESIMO TERCERO:** Los propietarios quedan obligados a avisar al Administrador de cualquier transferencia del dominio que hagan de sus parcelas. **VIGESIMO CUARTO:** Con el fin de que los propietarios del resto del Lote sesenta y dos a) que quedó una vez practicada la subdivisión de este predio conforme a los planos archivados con el número doscientos sesenta y ocho el año mil novecientos noventa y uno, número seis el año mil novecientos noventa y tres y número quinientos sesenta y dos el año mil novecientos noventa y tres al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Casablanca, tengan en el futuro un continuo y

V I C T O R
M A N U E L
C O R R E A
V A L E N Z U E L A



19ª NOTARIA
DE SANTIAGO

Quinientos sesenta y cuatro 4564

permanente acceso a su predio, don Lus Ventura Calderón, en representación de la sociedad "Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada", único propietario actual del Loteo "El Naranjo Tercera Etapa" y del resto del Lote sesenta y dos a) viene en constituir sobre los caminos interiores de este loteo, que son bienes comunes de los copropietarios del loteo, según se establece en la cláusula cuarta letra a) de este instrumento, y que se encuentran debidamente individualizados en el plano archivado con el número quinientos sesenta y dos al final del Registro de Propiedad del año mil novecientos noventa y tres en el Conservador señalado, un servicio permanente de paso y de tránsito en su favor, que en conformidad a lo dispuesto en el artículo ochocientos ochenta y uno del Código Civil, subsistirá con el carácter de servidumbre en el instante mismo y por el sólo hecho de pasar el dominio de todo o parte de estos bienes a terceros. **ARTICULO VIGESIMO QUINTO:** Don Luis Ventura Calderón en representación de la sociedad "Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada", único propietario actual del Loteo denominado "El Naranjo Tercera Etapa", ya individualizado, viene en constituir una servidumbre permanente y voluntaria de paso, tránsito y circulación por los caminos interiores de este loteo, que se encuentran demarcados en el plano respectivo, en favor de todos y cada uno de los copropietarios de loteo "El Naranjo" y "El Naranjo Segunda Etapa" ya individualizados en la cláusula segunda de este instrumento, en conformidad a lo dispuesto en el artículo ochocientos ochenta del Código Civil. **ARTICULOS TRANSITORIOS. ARTICULO PRIMERO TRANSITORIO:** Designase a don JOSE MANUEL MARTIN YUBERO administrador provisorio del Loteo "El Naranjo Tercera Etapa", con todas las facultades establecidas en el presente Reglamento, a contar de la fecha de la presente

escritura, hasta la fecha en que se designe un Administrador definitivo por la Asamblea respectiva. **ARTICULO SEGUNDO**

TRANSITORIO: Cada propietario se hará cargo de los gastos comunes que le corresponden desde la fecha de la escritura pública de compraventa de la respectiva parcela. También a contar de esta fecha se cobrará por el Administrador designado los consumos propios de agua potable y de energía eléctrica.

ARTICULO TERCERO TRANSITORIO: La sociedad "Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada" con el fin de dotar de electricidad a este loteo celebró un contrato de suministro de energía eléctrica con financiamiento reembolsable, con la Compañía Eléctrica del Río Maipo S.A., conforme a dicho contrato signado con el número uno cero cero tres.nueve cinco tres, esta Compañía se obligó a reembolsar las inversiones eléctricas efectuadas por "Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada" descontando del consumo mensual de electricidad del loteo un determinado porcentaje de Kilo watt hora (KWH), conforme lo disponen los artículos setenta y cinco y setenta y seis del Decreto con Fuerza de Ley número uno/ochenta y dos del Ministerio de Minería. En virtud de lo anterior cada propietario está obligado a pagar al Administrador el total de su consumo particular de energía eléctrica y el total de lo que corresponde por este concepto en los gastos comunes del loteo, es decir, tanto el consumo efectivamente cobrado, como asimismo los descuentos en Kilo watt hora que se señalan en los cobros o cuentas respectivas, correspondiéndole al administrador entregar a "Inversiones e Inmobiliaria Vencal Limitada" la suma o monto correspondiente a los descuentos. **ARTICULO CUARTO TRANSITORIO:**

Para la realización de la primera Asamblea de Copropietarios tendrán la calidad de "propietarios" todos los prometientes

VICTOR
MANUEL
CORREA
VALENZUELA



19ª NOTARIA
DE SANTIAGO

cuatro mil trescientos sesenta y cinco 4365

compradores de alguna parcela del loteo, aún cuando su respectivo título de adquisición no se encuentre perfeccionado. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar ante el Conservador de Bienes Raíces que corresponda las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que correspondan. **La personería de don LUIS VENTURA CALDERON para representar a la sociedad "INVERSIONES E INMOBILIARIA VENCAL LIMITADA"**, consta en escritura pública de fecha nueve de Octubre de mil novecientos noventa, otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, la que no se inserta por ser conocida del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura, firma el compareciente. Se da copia. Doy fe.

576083...DERECHOS \$37.800...
7.455.6...FECHA 28-03-94

CONFORME AL...

CERTIFICO : Que la presente copia fotocopia es testimonio fiel de su original, y corresponde a una escritura pública

Reglamento Interno de
Economía

de fecha 26 noviembre 1993 otorga ante

el Notario Don Victor Manuel Romo.

Se deja constancia que las firmas de los comparecientes y

del Notario se encuentran a fs. 4365

_____ Santiago 20 abril 2009.



A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Victor Manuel Romo". The signature is written over a faint circular stamp.