

**REPERTORIO nº**

**REGLAMENTO DE NORMAS COMUNES Y SERVIDUMBRES,**

**ETAPA X**

**DEL "PROYECTO DE PARCELACION LA FORESTA DE ZAPALLAR"**

En Santiago, a 22 de Enero 2014, comparece la sociedad **AGRICOLA E INMOBILIARIA LOS ALTOS DE ZAPALLAR LIMITADA** -en adelante indistintamente en este instrumento "La Inmobiliaria" - persona jurídica del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y siete millones seiscientos dieciséis mil trescientos sesenta guión cero, con domicilio en Santiago, calle Suecia número Ochenta y cuatro, Oficina Setenta y tres, comuna de Providencia, representada según se acreditará por don **MANUEL MARIO PEZOA GONZALEZ**, chileno, casado, contador, cédula nacional de identidad número seis millones ochenta y tres mil trescientos cuarenta guión cero, del mismo domicilio para estos efectos que su representada. El compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula mencionada y expone: **PRIMERO:** **Antecedentes: Uno)** Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada es dueña de un paño de terreno correspondiente al "Resto de la Higuera Uno", la "Higuera Dos", la "Higuera Tres" y el "Lote Dos A resultante de la subdivisión de la Higuera Cuatro", todos derivados de la subdivisión de la antigua hacienda "Las Casas de Catapilco" ubicados en la localidad de Catapilco, Comuna de Zapallar, Provincia de Petorca, Quinta Región. De acuerdo a sus respectivos títulos y planos inscritos, los deslindes de cada uno de dichos inmuebles han sido los siguientes: **a) Resto de la Higuera número Uno:** Según plano archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año dos mil **bajo el número quinientos noventa y ocho**, tiene una superficie aproximada de seiscientos ocho hectáreas, quedando comprendido en el polígono A-B-C-D-D uno -D dos-D tres-E cinco-E cuatro-E tres-F-G-H-I-A y que tiene los siguientes deslindes: Norte, en parte en mil setecientos cincuenta metros - trazo C-D - con Hacienda Pullally y Quebradilla y en parte en mil doscientos cincuenta metros - trazo A-B - con resto no dividido de la hacienda "Las Casas de Catapilco"; Sur, en línea quebrada de doscientos sesenta metros - trazo I-H -, doscientos ochenta metros - trazo H-G, quinientos sesenta metros - trazo G-F - y mil

quinientos noventa metros – trazo F-E tres – con resto no dividido de la hacienda " Las Casas de Catapilco", en parte en cuatrocientos metros – trazo E cinco-D tres – y en ciento sesenta metros – trazo D tres-D dos - con Lote B UNO y en parte en trescientos quince metros - trazo D dos-D uno - con Lote A UNO; Oriente, en mil sesenta metros – trazo D-D uno - con Hijueta número DOS de la subdivisión de la hacienda "Las Casas de Catapilco", en parte en línea curva de cuatrocientos metros - trazo E cinco-E cuatro – y en parte en línea de doscientos metros - trazo E cuatro-E tres - con parcela B UNO; y Poniente, en mil seiscientos cincuenta metros – trazo I-A – y en doscientos metros – trazo B-C –con resto no subdividido de la hacienda "Las Casas de Catapilco"; **b) Hijueta número Dos**: Según plano de subdivisión archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año mil novecientos ochenta y nueve **bajo el número trece**, tiene una superficie aproximada de ciento ochenta hectáreas y los siguientes deslindes: Norte, con hacienda Pullally y Quebradilla; Sur, con Hijueta número Tres de la subdivisión de la hacienda "Las Casas de Catapilco", según plano antes mencionado; Oriente, con las Hijuetas de Blanquillo; y Poniente, en parte con resto no subdividido de la hacienda "Las Casas de Catapilco" y en parte con Hijueta número Uno de la subdivisión de la hacienda "Las Casas de Catapilco", según plano antes referido; **c) Hijueta número Tres**: Según plano de subdivisión archivado en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año mil novecientos ochenta y nueve **bajo el número trece**, tiene una superficie aproximada de ciento veintidós hectáreas y los siguientes deslindes: Norte, con Hijueta número dos de la subdivisión de la hacienda "Las Casas de Catapilco"; Sur, con Hijueta número Cuatro de la subdivisión de la hacienda "Las Casas de Catapilco"; Oriente, con las Hijuetas de Blanquillo; Poniente, en parte con resto no dividido de la hacienda "Las Casas de Catapilco" y en parte en línea quebrada que bordea el estero de la Hijueta que se deslinda; **d) Lote Dos A**, resultante de la subdivisión de la parte no transferida del predio rústico denominado Hijueta Cuatro habido d la subdivisión de la antigua hacienda "Las Casas de Catapilco": Según plano de subdivisión archivado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año mil novecientos noventa y ocho **bajo el número setecientos cincuenta y ocho**, tiene una superficie aproximada de treinta y dos coma novecientas cinco hectáreas y queda comprendido en el polígono A-B-C-C

uno-C dos-C tres-D-D uno-E uno- F-G-H-A del referido plano, con los siguientes deslindes: Norte, en novecientos cuarenta y dos metros - trazo F-G- con Higuera número tres de la subdivisión de la hacienda "Las Casas de Catapilco", en parte en ciento cinco metros – trazo B-C - con Lote Uno, franja de servidumbre de por medio, y en parte en ciento treinta y tres metros – trazo C-C uno – con Lote DOS C ; Sur, en trescientos ochenta coma noventa y dos metros – trazo A-H – con resto no dividido de la hacienda " Las Casas de Catapilco", en parte en ciento uno coma cinco metros – trazo E Uno-D uno – con Lote DOS B, en parte en sesenta y nueve metros – trazo C tres-C dos – con Lote DOS C; Sur-Oriente, en setecientos setenta y nueve metros – trazo H-G – con resto no dividido de la hacienda "Las Casas de Catapilco"; y Poniente, en ciento doce coma treinta y ocho metros – trazo A-B – con resto no dividido de la hacienda "Las Casas de Catapilco" camino público de por medio, en parte en ciento un metros – trazo C uno-C dos – con Lote DOS C canal de por medio, en parte en ciento cuarenta metros - trazo C tres –D- con Lote UNO, en parte en ciento cuarenta y seis metros – trazo D-D uno – con Lote Dos B y en parte en ciento veinticinco metros – trazo E uno-F – con resto no dividido de hacienda "Las Casas de Catapilco".- Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada adquirió los referidos predios por compra que de ellos hizo a la sociedad Agrícola y Forestal La Foresta de Catapilco Limitada, según consta de escritura de compraventa e hipoteca celebrada con fecha dieciocho de enero de dos mil dos en la notaría de Santiago de don José Musalem Saffie y que lleva el repertorio número seiscientos veinticuatro raya dos mil dos. Compraventa que se inscribió a **fojas seiscientos treinta y cinco número setecientos sesenta y cinco** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la Ligua correspondiente al **año dos mil dos**. Para el sólo efecto de una mejor comprensión de la historia de la propiedad raíz, se deja constancia que Agrícola y Forestal La Foresta de Catapilco Limitada adquirió a su vez los inmuebles antes individualizados como parte de un predio de mayor extensión constituido por las Higuera Uno, Dos, Tres y Cuatro de la Antigua Hacienda "Las Casas de Catapilco", por aporte en dominio que le hiciera la Sociedad de Inversiones, Inmobiliaria Fundación Limitada, según consta de escritura pública de repactación de la sociedad extendida el quince de enero de mil novecientos noventa y dos en la notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot. Título éste que rola inscrito a fojas treinta y tres vuelta número cincuenta y seis del Registro de Propiedad

del Conservador de Bienes Raíces de la Ligua correspondiente al año mil novecientos noventa y dos. De acuerdo a dicho título, los deslindes particulares de cada una de las Hijuelas Uno, Dos, Tres y Cuatro recién referidas, han sido los siguientes. a) **Hijuela número Uno:** Norte, en parte con Hacienda Pullally y Quebradilla, y en parte con resto no dividido de la Hacienda Las Casas de Catapilco; Sur, con resto no dividido de la Hacienda Las Casas de Catapilco; Oriente, con Hijuela número Dos de la subdivisión de la Hacienda Las Casas de Catapilco según plano ya mencionado y archivado bajo el número trece en el Conservador de Bienes Raíces de la Ligua el año mil novecientos ochenta y nueve; y Poniente, con resto no subdividido de la Hacienda Las Casas de Catapilco. Según dichos títulos y plano, a esta hijuela le ha correspondido una superficie aproximada de seiscientos sesenta hectáreas físicas; b) **Hijuela número Dos:** Norte, con Hacienda Pullally y Quebradilla; Sur, con Hijuela número Tres de la subdivisión de la hacienda Las Casas de Catapilco según plano antes mencionado; Oriente, con las Hijuelas de Blanquillo; y Poniente, en parte con resto no subdividido de Hacienda Las Casas de Catapilco, en parte con Hijuela número Uno de la subdivisión de la Hacienda Las Casas de Catapilco, según plano antes mencionado. Según dichos títulos y plano, a esta hijuela le ha correspondido una superficie aproximada de ciento ochenta hectáreas físicas; c) **Hijuela número Tres:** Norte, con Hijuela número dos de la subdivisión de la Hacienda Las Casas de Catapilco del plano antes mencionado; Sur, con Hijuela número Cuatro de la subdivisión de la Hacienda Las casas de Catapilco del plano antes mencionado; Oriente, con las Hijuelas de Blanquillo, Poniente, en parte con resto no dividido de la Hacienda Las Casas de Catapilco y en parte en línea quebrada que bordea el estero de la Hijuela que se deslinda. Según los títulos y plano antes referidos, esta hijuela ha tenido una superficie aproximada de ciento veintidós hectáreas físicas; d) **Hijuela número Cuatro:** Norte, con Hijuela número Tres de la subdivisión de la Hacienda Catapilco según plano antes mencionado; Sur, con resto no dividido de la Hacienda las Casas de Catapilco; Sur-oriente, con resto no dividido de la Hacienda Las Casas de Catapilco; y Poniente, con resto no dividido de la Hacienda Las Casas de Catapilco. Según sus títulos y plano antes referidos, esta hijuela ha tenido una superficie aproximada de treinta y ocho hectáreas físicas.- **Dos)** A comienzos del año dos mil dos la anterior propietaria de los referidos inmuebles, Agrícola y Forestal La Foresta de Catapilco Limitada, presentó a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad

de Zapallar los antecedentes tendientes a fusionar el resto de la Higuera número Uno, la Higuera número Dos, la Higuera número Tres y el lote Dos A, todos individualizados en el numeral Uno) que antecede. Ello, con la intención de efectuar inmediatamente una nueva subdivisión del paño de terreno resultante, en dieciocho Macrolotes signados A, B, B Dos, C, D, E, F, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q y R. Así consta de la Resolución que aprueba dicha fusión y subdivisión, extendida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Zapallar bajo el número cincuenta raya dos mil dos de fecha dieciocho de marzo de dos mil dos. El respectivo plano de dicha fusión y subdivisión se archivó el número trescientos cuarenta y cuatro en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, correspondiente al año dos mil dos.- **Tres**) Posteriormente, por Resolución número ciento once raya dos mil cinco extendida con fecha veintiuno de Abril de dos mil cinco - que se inserta al final de la presente escritura - la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Zapallar procedió a autorizar la Fusión de los macrolotes H, I, J, K, L, N e Y, no subdivididos del Resto de la antigua Higuera Uno individualizados en el numeral anterior y que forman un nuevo predio denominado "Parcela G Uno" y su posterior subdivisión en nuevos macrolotes o parcelas, quedando en definitiva signados coma parcelas J uno, K uno, L uno, M uno, N uno, P dos, S, T, V, X e Y1. El respectivo plano de dicha fusión y subdivisión se archivó bajo el número **quinientos treinta y cinco** en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, correspondiente al año dos mil cinco. **Cuatro**) Del mismo modo y por Resolución número **doscientos cuarenta y siete raya dos mil cinco** extendida con fecha veintiséis de Septiembre de dos mil cinco- que se inserta al final de la presente escritura - la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Zapallar procedió a autorizar la subdivisión del Macrolote o Parcela **X**, resultante del Predio denominado "Parcela G Uno" individualizada en el numeral anterior. Así, conforme al plano de subdivisión respectivo aprobado por dicha resolución y agregado al comprobante de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año **dos mil seis** bajo el número **doscientos sesenta y siete**, el **Macrolote o Parcela X** se dividió en **treinta y cuatro lotes o parcelas signados X Uno a X Treinta y cuatro**. La subdivisión del referido Macrolote fue informada favorablemente por "Informe Técnico de Subdivisión Predial" número cero cero seis de fecha veintidós de Octubre de dos mil cuatro, emanado de la Secretaría Regional

Ministerial de Agricultura Quinta Región. El plano correspondiente a la subdivisión referida en el presente numeral que antecede fue patrocinado por el arquitecto Luis Fernando Pedevila Morales.- En consecuencia, siempre que en este instrumento se haga referencia o se utilice la expresión "Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar" o la expresión "Loteo", las mismas se entenderán indistintamente referidas al proyecto de loteo que en los macrolotes signados B Dos, C, D, E, F, O, J uno, K uno, L uno, M uno, N uno, P dos, S, T, V, X e Y Uno, U y Z se encuentra desarrollando y desarrollará en el futuro Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada, o quien en sus derechos la suceda. Con el objeto de dar homogeneidad al proyecto de parcelación, de manera que este adquiera y mantenga una identidad, características y perfil definido, Inmobiliaria y Agrícola Los Altos de Zapallar Limitada ha decidido afectar a cada etapa del loteo y conforme éstas se vayan progresivamente desarrollando, con una reglamentación y régimen de servidumbres que aseguren dicha identidad, características y perfil a través del tiempo. Reglamentación que respecto de las treinta y cuatro parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X, se establecen en esta escritura. En consecuencia, tanto las servidumbres aquí constituidas cuanto el gravamen que respecto de dichos predios importa el conjunto de las normas establecidas en el presente instrumento, seguirán a cada predio y serán vinculantes para quienes detenten o se sucedan en el dominio de los mismos, así como para todo usuario, tenedor o detentador del mismo a cualquier título.- **SEGUNDO; SITIOS MATERIA DE ESTA ESCRITURA:** Por medio de la presente escritura se establece un Reglamento de Normas Generales y un Régimen de Servidumbres aplicables única y exclusivamente a las **Treinta y cuatro** parcelas o sitios de uso residencial originados de la subdivisión del Macrolote o Parcela X del "Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar", precedentemente aludido. Sitios éstos que se singularizan en el plano de subdivisión ya referido y que rola archivado bajo el número **doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año **dos mil seis** del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua. Los deslindes especiales y superficie aproximada de cada una de las referidas parcelas o sitios son, de acuerdo al plano señalado.- **TERCERO; REGLAMENTO DE NORMAS COMUNES QUE GRAVA LAS TREINTA Y CUATRO PARCELAS O SITIOS RESULTANTES DE LA SUBDIVISION DEL MACROLOTE O PARCELA X DEL "PROYECTO DE PARCELACION LA FORESTA DE**

**ZAPALLAR**": La presente normativa rige para todas y cada una de las **Treinta y cuatro** parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela **X** del Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar, singularizados en el plano de subdivisión antes aludido, archivado bajo el número **doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año **dos mil seis** del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua y tiene por objeto complementar las normas aplicables en la especie contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción, La Ordenanza General de Urbanismo y Construcción y el Plano Regulador de la Comuna de Zapallar. Las mismas deberán ser respetadas por todos los propietarios y usuarios a fin de impulsar y mantener la armonía estética, las condiciones de tranquilidad y convivencia y la adecuada calidad de las construcciones que se ejecuten en todos y cada una de las parcelas o sitios.-

**ARTICULO PRIMERO; DESTINO Y USO**: Los propietarios o usuarios a cualquier título de la respectiva parcela, deberán hacer uso de la misma en forma tranquila y pacífica, sin atentar contra el legítimo derecho de los demás copropietarios o usuarios y atendiendo al fin residencial, de descanso de la parcelación y **de protección, mejoramiento y cumplimiento ambiental aplicable en la zona**. En razón de lo anterior, todo propietario o usuario a cualquier título deberá sujetarse al cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento y entre éstas lo dispuesto en el artículo cuarto siguiente.- **ARTICULO SEGUNDO; OBLIGACIONES RECIPROCAS**:

Sin perjuicio de las demás obligaciones recíprocas consignadas en el presente Reglamento, los propietarios, poseedores, tenedores o usuarios de las parcelas quedarán obligados a observar, cumplir, respetar y hacer cumplir respecto de su respectiva Parcela, las siguientes normas generales: **a)** Contribuir proporcionalmente a la mantención y conservación de los caminos interiores y vías de acceso comprendidos o que sirvan a las treinta y cuatro parcelas resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X, en las oportunidades que corresponda de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo tercero que sigue; **b) Mantener, cuidar y conservar las especies vegetales, arbóreas y en general toda especie de flora y fauna que se sitúen en los caminos interiores o de acceso, frente a su respectiva parcela y en sus respectivos predios.** Lo dicho en este artículo se entiende sin perjuicio de los términos establecidos en el régimen de servidumbres que establece el presente instrumento; **c)** Cada propietario, poseedor, tenedor o usuario de los predios o parcelas deberá velar

por el aseo y la limpieza interior y exterior de ellos, sea que se encuentren en estado eriazos, construidos o en proceso de construcción. **Asimismo, deberá instalar en una altura mínima de un metro, y en algún sector del cierre perimetral de su respectiva lote o parcela, de fácil acceso para los encargados de recolectar la basura, un sistema de recepción de la misma, que este fabricado de material sólido. Esta obligación se entenderá exigible a contar del inicio de las obras de construcción;** d) La ejecución de toda obra, faena o labor de construcción, así como el transporte de materiales deberá efectuarse entre las ocho horas y las diecinueve horas, sólo entre los días Lunes a Sábado inclusive. Toda actividad relacionada con lo antes expuesto que se ejecute en días u horas distintas a las ya señaladas deberá contar con autorización expresa de la Inmobiliaria y del o los propietarios de los sitios o parcelas colindantes a donde se efectúan dichas faenas, para el caso en que en dichas parcelas existan residentes que puedan ver afectado su descanso y privacidad. Sin perjuicio de lo recién expresado, de igual forma quien solicite autorización para ejecutar obras o actividades de construcción o afines en horas y días distintos a los señalados, deberá contar con la autorización expresa de la inmobiliaria; e) Las aguas servidas solo podrán ser conducidas a una planta de tratamiento de tipo ecológico y domiciliario para cada parcela, que asegure la no contaminación del subsuelo en toda circunstancia, y en el evento que el sistema sea implementado a futuro, a los ductos de la red de alcantarillado de aguas servidas de la respectiva empresa o entidad que preste dicho servicio. Las plantas referidas sólo podrán ser construidas bajo tierra y deberán estar ubicadas a una distancia mínima de quince metros de los deslindes de la correspondiente parcela o sitio. Quedan expresa y estrictamente prohibidos los llamados Pozos Negros en cualquiera de sus formas.- **ARTICULO TERCERO: Del régimen de gastos para fines de beneficio común y reglamentación para el uso de las áreas e instalaciones que Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada, habilitare en el futuro para el uso y beneficio común de las parcelas comprendidas en proyecto de parcelación La Foresta de Zapallar: Uno)** Cada propietario de las Treinta y cuatro parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X singularizadas en la cláusula segunda que precede y que conforman en su conjunto la etapa X del proyecto de parcelación La Foresta de Zapallar, deberá contribuir - conjuntamente con los demás propietarios de las parcelas que resulten de la



subdivisión de los demás Macrolotes del Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar definidos en plano archivado bajo el número trescientos cuarenta y cuatro en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año dos mil dos - a la subvención de aquellos gastos de interés y beneficio común, en adelante indistintamente y en su conjunto los "gastos comunes", cuyo destino será:

**a) el mantenimiento, conservación y ornato tanto de las vías interiores de los macrolotes cuanto las vías de acceso y circulación del Proyecto de Parcelación; b)** el mantenimiento en buen estado y en condiciones de servir a su finalidad, de las instalaciones del loteo destinadas a portería y vigilancia; **c)** solventar el costo para control de acceso al loteo y vigilancia que abarque las distintas etapas del mismo, sus vías de acceso y las áreas e instalaciones que Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada habilite en el futuro para el uso y beneficio común de las parcelas comprendidas en proyecto de parcelación; **d)** solventar el costo de aquéllos servicios que fueren necesarios para el adecuado funcionamiento de loteo, tales como retiro de basura domiciliaria, y otros similares; **e)** solventar los gastos de implementación, mantención y conservación de aquéllas áreas e instalaciones bienes que Inmobiliaria Los Altos de Zapallar habilite en el futuro para el uso y beneficio común de las parcelas comprendidas en proyecto de parcelación La Foresta de Zapallar; **f)** solventar todo otro gasto o servicio que resulte necesario para la adecuada conservación y apropiado funcionamiento del conjunto que constituye proyecto de parcelación La Foresta de Zapallar. Cada propietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez primeros días del mes siguiente de aquél en que se hubieren devengado. Si incurriere en mora o simple retardo en el pago, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables. El hecho que un propietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o beneficio común o que su propiedad carezca de construcciones o permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes. Cada propietario acepta y autoriza expresa e irrevocablemente al administrador, con el acuerdo del comité de administración, para que suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministre a aquellas parcelas cuyos propietarios se encuentren en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. El cobro de los gastos comunes se

efectuará por el administrador designado por el comité de administración designado a su vez por los propietarios en asamblea ordinaria o extraordinaria. Para tal efecto, el administrador deberá confeccionar la respectiva minuta de cobro con el detalle de lo gastado y con señalamiento claro de la naturaleza de cada gasto. Dicha minuta deberá ser enviada por correo por el administrador a cada propietario a la dirección que éste suministre al efecto en un registro que será llevado al efecto y pudiendo, si así lo requiriese por escrito el respectivo propietario, enviarle la minuta por fax al número que éste hubiere señalado al efecto. Cada propietario será responsable de informar por escrito a la administración del cambio del domicilio informado en el registro antes aludido y al cual deberán enviársele las minutas de cobro de gastos comunes, las citaciones a asambleas y demás comunicaciones. Para el efecto de la contribución a los gastos comunes, todas las parcelas concurrirán en la misma proporción sin atender a la mayor o menor superficie de cada una de ellas. El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos con relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el comité de administración y no podrán exceder el monto máximo mensual que la asamblea de propietarios respectiva, en conformidad a los términos de este reglamento, hubiere establecido puede cobrarse a cada propietario por concepto de gasto común. La asamblea de copropietarios, en sesión extraordinaria citada al efecto, deberá acordar el establecimiento de un fondo común destinado a solventar gastos comunes urgentes o imprevistos que resulten necesarios. Este fondo se mantendrá e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios que dicha asamblea determine y con las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los propietarios. Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuanta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro y se invertirán en certificados de depósito a plazo bancarios u otros instrumentos de renta fija que ofrezca el mercado de capitales previo acuerdo del comité de administración. **Dos)** Todo lo concerniente a la gastos para fines de beneficio común, designación del comité de administración, así como todo lo relativo a la reglamentación para el uso común de las áreas e instalaciones que Inmobiliaria Los Altos de Zapallar habilitare en el futuro, para el uso y beneficio de las parcelas comprendidas en proyecto de parcelación La Foresta de

Zapallar, será resuelto por los propietarios de las respectivas parcelas o quienes a éstos representen, reunidos en asamblea. Las sesiones de la asamblea de propietarios serán ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán a lo menos una vez al año, dentro del primer cuatrimestre respectivo, oportunidad en que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con todo lo concerniente a los asuntos de interés común de los propietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias de conformidad con los términos del presente reglamento. Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que así lo determine el comité de administración o lo exijan propietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento del total de las parcelas que formen parte del proyecto de parcelación La Foresta de Zapallar y en ellas sólo podrán tratarse aquéllos temas incluidos en la respectiva citación. Sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea, las siguientes materias: **a)** Modificación de reglas para el uso de las áreas y o bienes que Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada, habilitare en el futuro para el uso y beneficio común de las parcelas comprendidas en proyecto de parcelación La Foresta de Zapallar. No obstante lo anterior, el comité de administración podrá dictar normas generales sobre el particular, las que en todo caso y en cualquier tiempo podrán ser revisadas, modificadas o dejadas sin efecto por asamblea extraordinaria; **b)** La determinación y la modificación del monto máximo mensual que pueda cobrarse a cada propietario por concepto de gasto común; **c)** Todo gasto o inversión extraordinaria que implique exceder el monto máximo mensual que pueda cobrarse a cada propietario por concepto de gasto común, así como la determinación del fondo común para gastos comunes imprevistos o urgentes que se establece en el presente reglamento; **d)** La remoción total o parcial de los miembros integrantes del comité de administración; **e)** El establecimiento de multas a ser aplicadas por el comité de administración en caso de contravención a las normas del presente reglamento en un monto no superior a Cinco Unidades de Fomento. Dichas multas deberán ser aplicadas con el voto unánime de la totalidad de los miembros del referido comité y podrán ser revisadas en asamblea extraordinaria; **f)** La modificación de las disposiciones que conforman el reglamento de normas comunes, contenido en la presente cláusula de este

instrumento. **Tres)** En su primera sesión extraordinaria, la asamblea de propietarios deberá elegir un comité de administración compuesto por no menos de tres miembros y no más de siete, debiendo en todo caso ser número impar, el cual tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deban ser materia de asamblea extraordinaria. Sólo podrán ser nombrados en el comité de administración los propietarios persona natural, su cónyuge, padres o hijos, y los representantes de las personas jurídicas propietarias. La asamblea podrá, en cada caso particular, eximir a determinada persona de la aplicación de esta norma. El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el cual no podrá exceder de tres años, pudiendo sus miembros ser reelegidos indefinidamente y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, por el propio comité. Para la validez de las sesiones del comité de administración será necesaria la asistencia de la mayoría de sus miembros y sus acuerdos serán adoptados por la mitad más uno los asistentes. **Cuatro)** De las sesiones del comité de administración y sus acuerdos, así como de las sesiones de la asamblea y sus acuerdos, deberá dejarse constancia en un libro de actas llevado al efecto y foliado, de manera que ofrezca seguridad que no podrán efectuarse alteraciones y ni intercalaciones. Las actas de sesión del comité de administración serán firmadas por los miembros asistentes, pudiendo el miembro que lo desee, antes de firmar, dejar constancia de las observaciones a la misma que estimare pertinentes. Las actas de asamblea de propietarios serán firmadas por el presidente del comité de administración o quien haga sus veces, por el secretario que la asamblea designare al efecto en cada sesión y por cinco de los asistentes. **Cinco)** Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el lugar que al efecto determine la asamblea, debiendo éste estar ubicado en la comuna de Zapallar o en la ciudad de Santiago. **Seis)** El comité de administración a través de su presidente, o si éste no lo hiciere el administrador si lo hubiere, deberá efectuar las citaciones a asamblea de propietarios personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en registro de propietarios que se llevará al efecto, con una anticipación mínima de diez días hábiles y que no exceda de quince días hábiles. Si los copropietarios no hubieren registrado domicilio, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en su respectiva parcela. La administración deberá mantener una nómina actualizada de los

propietarios, en la cual conste su respectivo domicilio registrado. Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el administrador o por quien designe la inmobiliaria al efecto dado lo que se establece en las disposiciones transitorias a continuación. **Siete)** Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los propietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de las parcelas del proyecto de parcelación La Foresta de Zapallar; y en segunda citación, con la asistencia de los propietarios que concurren, 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 propietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los propietarios del proyecto de parcelación la Foresta de Zapallar; y en segunda citación, con la asistencia de propietarios que representen, a lo menos, el setenta por ciento de los propietarios del proyecto de parcelación la Foresta de Zapallar. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto conforme del setenta y cinco por ciento de los propietarios asistentes. No obstante lo anterior, las asambleas extraordinarias destinadas a tratar las materias señaladas en los literales a), c), e y f) del numeral Dos) anterior, requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de propietarios que representen, a lo menos, el setenta por ciento de los propietarios del proyecto de parcelación la Foresta de Zapallar, y los acuerdos deberán ser adoptados con el voto conforme de los asistentes que representen por lo menos el setenta por ciento de los propietarios del proyecto de parcelación la Foresta de Zapallar. En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso de a lo menos media hora y no superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco días hábiles ni superior a quince días hábiles. **Ocho)** Todo propietario estará obligado a asistir personalmente o debidamente representado a las asambleas respectivas. Los poderes que un propietario confiera al efecto, deberán ser extendidos de su puño y letra, individualizando al apoderado respectivo en forma precisa, y bajo su firma. Si el respectivo copropietario no hiciere uso de su derecho a designar apoderado, o habiéndolo designado éste no asistiese, se entenderá que acepta que su representación sea asumida por el arrendatario u ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su propiedad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere

estipulado. Cada propietario tendrá sólo un voto. El administrador no podrá representar a ningún propietario en la asamblea, excepto en cuanto fuere propietario de alguna parcela o representante de la persona jurídica que fuere propietaria en cuyo caso le será permitido, precisamente, representar los respectivos derechos. La calidad de propietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o quien haga sus veces. Los acuerdos adoptados por las mayorías establecidas en este reglamento y con sujeción a los términos del mismo, obligan a todos los propietarios, sea que hubieren asistido o no a la respectiva sesión y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. Para efectos de lo prescrito en el presente reglamento, la asamblea representa legalmente a todos los propietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del comité de administración, o a través de el o los propietarios designados por la propia asamblea para estos efectos. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales la cual se duplicará en caso de reincidencia. A las sesiones de la asamblea en que se adopten acuerdos que impliquen la modificación del presente reglamento, deberá concurrir un notario público quien deberá certificar el acta respectiva dejando constancia de los quórum verificados en cada caso. El acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del comité de administración, o por aquélla persona a la cual la asamblea hubiere facultado expresamente para ello en el acta respectiva. **Nueve)** El comité de administración deberá proponer a la asamblea un administrador persona natural o jurídica y a falta de dicha designación, actuará como administrador el presidente del comité de administración. Designado administrador por la asamblea, ello deberá hacerse constar en el acta respectiva, la cual se reducirá a escritura pública por la persona que expresamente se faculte al efecto y a falta de dicha designación, por cualquiera de los miembros del comité de administración. Copia autorizada de dicha escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos que llevará el administrador o quien haga sus veces. Por acuerdo expreso de la asamblea en tal sentido, el administrador, si lo hubiere, podrá integrar el comité de administración - lo cual se entiende sin perjuicio del caso en que el administrador lo sea el presidente de dicho comité - y se mantendrá en el cargo mientras cuente con la confianza de la asamblea. Serán funciones del administrador: **a)** ejecutar los actos ordinarios de administración,

así como aquellos específicos que le encomiende el comité de administración. Podrá ejecutar aquellos actos de administración que tengan el carácter de extraordinarios y sin acuerdo previo de la asamblea sólo en el evento que, de no efectuarlos, sea razonable prever que de ello se seguirá un grave y manifiesto perjuicio. En todo caso, dichos actos deberán ser posteriormente ratificados por la asamblea, para lo cual el administrador deberá solicitar tan pronto como sea posible al presidente del comité de administración, la citación extraordinaria de la asamblea con ese objetivo; **b)** cobrar y recaudar los gastos comunes; **c)** velar por la observancia y cumplimiento de las normas contenidas en el presente Reglamento, así como de aquéllas que dictare el comité de administración en conformidad al presente reglamento; **d)** representar en juicio a los propietarios, para efectos de la aplicación de las normas del presente reglamento y especialmente en lo tocante al cobro de gastos comunes, reajustes, intereses y multas que procediere aplicar, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil. **e)** citar a reunión de la asamblea, cuando a sí se lo solicite el presidente del comité de administración, o copropietarios que representen a lo menos el quince por ciento de las parcelas del proyecto de parcelación La Foresta de Zapallar; **f)** El administrador o quien haga sus veces, deberá mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva a nombre de "Loteo La Foresta de Zapallar", la cual en caso alguno podrá tener asociadas líneas de crédito o similares, y sobre la cual podrán girar la o las personas que designe al efecto la asamblea de propietarios y que formen parte del comité de administración, y en la forma que la asamblea establezca al efecto. Las personas designadas según lo recién expuesto, serán obligadas a llevar control de los egresos e ingresos de dicha cuenta y a rendir cuenta documentada de la misma, sin perjuicio de la cuenta que deba rendir el administrador o quien haga sus veces, respecto de su administración. El administrador deberá rendir cuenta documentada de sus actos en forma mensual al comité de administración o en cualquier momento que éste se lo requiera y a lo menos, una vez al año a la asamblea de propietarios, sin perjuicio de las rendiciones que esta última le exija en cualquier tiempo. Asimismo, el administrador deberá rendir cuenta detallada de su gestión al término de la misma, poniendo a disposición del comité de administración todos los bienes y documentos que relativos a la administración que se le hubiere conferido. Los propietarios podrán en cualquier tiempo, solicitar se les exhiba para su examen todos los documentos y

antecedentes relativos a la administración y sus cuentas. Corresponderá a la asamblea decidir si la gestión del administrador o quien haga sus veces, será remunerada. En caso de silencio sobre el particular, se entenderá que dicha gestión se ejerce en forma no remunerada. En el evento que la asamblea de propietarios no designare expresamente un administrador, todas las referencias que en el presente reglamento se hacen al administrador, se entenderán hechas al presidente del comité de administración, quien ejercerá dicho cargo. **Diez)** Dado que el desarrollo del proyecto de parcelación contempla etapas de desarrollo diferido en el tiempo, razón por la cual el número de parcelas o sitios que lo compondrán en definitiva irá aumentando progresivamente, para efectos de este reglamento el número total de parcelas o sitios en un momento determinado se establecerá considerando todas aquéllas parcelas o sitios desde que las mismas sean transferidas a terceros por la inmobiliaria o quien en sus derechos la suceda. **Once)** En el silencio de la reglamentación contenida en la presente cláusula, en lo que puedan aplicarse por principio de analogía y resulten pertinentes según la materia de que se trate, se estará supletoriamente las disposiciones contenidas en los artículos quinto, sexto, séptimo, décimo séptimo, décimo octavo, décimo noveno, vigésimo, vigésimo primero y vigésimo segundo de la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete Sobre Copropiedad Inmobiliaria. **Doce)** Cualquier duda, dificultad, controversia o discrepancia que surja entre uno o más propietarios con motivo de la aplicación, validez, o interpretación del reglamento contenido en esta cláusula, será conocida por un árbitro arbitrador que fallará de acuerdo al procedimiento que el mismo fije al efecto y cuya resolución no será susceptible de recurso alguno, excepto el de queja ante la Excelentísima Corte Suprema de Justicia. Dicho árbitro deberá ser nombrado por acuerdo de las partes y a falta de dicho acuerdo por la justicia ordinaria a petición de cualquier propietario, debiendo tal designación recaer en alguno de los miembros del cuerpo arbitral de la Cámara de Comercio de Chile, Asociación Gremial, que sea abogado. **Trece)** Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente artículo, Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada, en su calidad de actual propietaria de los **Treinta y cuatro** parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X, se reserva el derecho y la facultad de disponer en el futuro un régimen de administración de los gastos para fines de uso común, distinto al señalado en la presente normativa reglamentaria, en



especial lo que dice relación con la inminente creación y formación de una comunidad, destinando para ello bienes comunes, cuyo reglamento, constitución, administración y funcionamiento será materia privativa de la Inmobiliaria, todo ello en conformidad a la legislación vigente. Lo anterior con el único objeto de crear un ente jurídico distinto, sin fines de lucro, que se dedique en forma autónoma y exclusiva a una administración eficiente de los conceptos definidos en el presente artículo. En dicho evento las normas del presente artículo quedarán sin efecto y su reglamentación será regida por las normas contenidas en el nuevo cuerpo que se cree para tal efecto.- **Catorce)**

Disposiciones transitorias: **a)** Hasta en tanto Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada o quien en sus derechos la suceda, no hubiere materializado la venta y enajenación a terceros de a lo menos el setenta y cinco por ciento de las parcelas o sitios del loteo, excluidos los macrolotes C, D, E, F y O así como los sitios o lotes resultantes de la zona urbana, la administración de todos los aspectos comunes que se refieren y norman a través del reglamento contenido en esta cláusula corresponderá de manera exclusiva y excluyente a dicha inmobiliaria. En consecuencia, corresponderá a la inmobiliaria ocuparse de los aspectos comunes de carácter ordinario y básicos que resulten necesarios para el buen funcionamiento del loteo. Como contraprestación, cada tercero adquirente de una parcela o sitio o quien lo suceda en el dominio de la misma, deberá cancelar a la inmobiliaria, a título de gastos comunes, hasta una suma fija mensual equivalente a **Tres Unidades de Fomento**. Sin perjuicio de lo anterior, será la Inmobiliaria quien fije y determine anualmente el valor del gasto común a pagar por propietario. Dicha suma deberá cancelarse a la inmobiliaria por cada propietario dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes, por períodos anticipados y en el domicilio dentro de la comuna de Zapallar o de la ciudad de Santiago que ésta le notifique al efecto. En caso de mora o simple retardo, las cantidades adeudadas devengarán el máximo de interés convencional permitido estipular por ley para operaciones de crédito de dinero no reajustables. Sin perjuicio de la cantidad señalada, la administración podrá modificar la suma conceptuada como gasto común en la medida que las necesidades lo requieran, la que deberá ser propuesta en asamblea extraordinaria, la que deberá ser aprobada por simple mayoría. Asimismo, la inmobiliaria queda desde ya expresa e irrevocablemente facultada para suspender el suministro de energía eléctrica y/o de agua potable a aquellos propietarios que se

encontraren en mora o simple retardo en el pago de tres o más cuotas de gastos comunes, sean o no sucesivas; **b)** La inmobiliaria, una vez que hubiere vendido y enajenado a terceros un número no inferior al setenta y cinco por ciento de las parcelas a que alude el literal anterior, citará a la totalidad de los respectivos propietarios de parcelas a una primera asamblea extraordinaria de propietarios que será presidida por quien la inmobiliaria designe al efecto, atendiendo a las formalidades y plazos de citación establecidos en el presente reglamento. En dicha asamblea, los propietarios deberán asumir, en reemplazo de la inmobiliaria quien quedará relevada totalmente de la misma, la administración de los aspectos de interés común con sujeción a las normas establecidas en este reglamento, cuyos términos permanentes adquirirán desde esa fecha plena vigencia.- **ARTICULO CUARTO; PROHIBICIONES:** Queda estrictamente prohibido: **UNO)** Destinar el predio a cualquier actividad distinta a la de predio agroresidencial con fines recreativos o de esparcimiento, **sin que pueda establecerse allí ninguna explotación agrícola o de cualquier otra índole que cause emanaciones de olores de ninguna naturaleza o características, atraiga insectos, genere ruidos molestos entendiéndose por éstos cualquier alteración acústica del medio ambiente que sea perceptible por las personas, como tampoco ningún tipo de empresas o actividades de gestión o industriales y en general ninguna actividad que ocasione daños o perjuicios irreparables al ecosistema de la zona;** **DOS)** Queda en consecuencia especialmente prohibido instalar en las parcelas o sitios restaurantes, hosterías, moteles, cabañas, quintas de recreo, piscinas de acceso público, hospederías o establecimientos análogos, kioscos o cualquier tipo de comercio, camping, campamentos, carpas de camping, estacionamientos públicos o lugar de guarda de buses, micros, camiones o cualquier tipo de vehículo, la colocación de cualquier tipo de avisos sean de publicidad, de carácter comercial o cualquier otro; **TRES)** La instalación y el funcionamiento de todo tipo de motores o escapes que carezcan de silenciadores adecuados, que expelan humo, gases y cualquier otro elemento tóxico o contaminante alterando las condiciones ambientales del lugar; **CUATRO)** La instalación de cualquier tipo de luces de colores y/o que emitan rayos o luminosidad proyectada, intermitentes o no, y en general, todo aquello que produzca alteraciones oculares, aromáticas y otras que afecten la mantención de la parcelación en su situación natural, salvo aquellas

excepciones que se contemplen en el presente Reglamento; **CINCO)** Botar basuras, desechos, sustancias contaminantes o aguas servidas en la superficie total o parcial de las parcelas o sitios o sus alrededores. La basura o residuos domésticos serán evacuados en bolsas plásticas o similares, debiendo ser puestas por los residentes en una adecuada instalación de acopio con que al efecto cada parcela o sitio deberá mantener en su acceso. Queda especialmente prohibido el entierro o la incineración de cualquier producto, sea doméstico, natural o animal; **SEIS)** Utilizar carpas u otras similares como viviendas; **SIETE)** Mantener animales que constituyan peligro para la seguridad y/o que alteren la tranquilidad y/o afecten la higiene de la Parcelación; **OCHO)** Desviar el escurrimiento de las aguas que provengan de partes altas, sean de cauces artificiales sobrantes, lluvias, vertientes o de, cualquier otro origen, pudiendo éstas sólo canalizarse o conducirse de la manera más adecuada y siempre que no se cause daño o deterioro en propiedades colindantes u otras; **NUEVE)** **Cazar por cualquier medio o siquiera disparar dentro de las Parcelas o sitios o en lugares aledaños y/o en sus caminos de acceso a toda especie de fauna existente en el lugar, en especial las siguientes especies: a) Perdiz Chilena(*nothoprocta perdicaria*); b) Codorniz(*Callipepla californica*); c) Garza(*Egretta thula*); Cisne cuello negro(*Cygnus melanocorypha*); DIEZ)** Construir o mantener antenas, torres o construcciones elevadas de ninguna especie, salvo las incorporadas al propio diseño arquitectónico de las viviendas o las de pequeñas dimensiones - tales como aquellas para televisión satelital - que no sobrepasen la altura máxima de estas y sin perjuicio de las limitaciones propias previstas en el Régimen de Servidumbres establecido en este instrumento para este tipo de obras. Quedan expresamente prohibidas las torres o estanques de acumulación de agua elevados; **ONCE)** Se encuentra prohibida toda exploración, construcción, perforación, captación y en general toda actividad destinada a la obtención de recursos hídricos distintos a los medios de provisión de agua regulados en el presente instrumento, sin perjuicio de las excepciones que pueda establecer al respecto el propietario de las fuentes de agua existentes en la Parcelación y con las cuales se sirve el consumo domiciliario de la misma y siempre que en dicho caso se dé cumplimiento además a la normativa del Código de Aguas y sus disposiciones complementarias o accesorias, presentes o futuras; **DOCE)** Utilizar los caminos de acceso de la parcelación de cualquier manera que atente contra la

seguridad o tranquilidad de los demás usuarios de los mismos o alteren o embaracen de cualquier manera la adecuada y normal circulación. Queda especialmente prohibido estacionar vehículos y/o depositar o almacenar cualquier otro objeto en los mismos. Queda asimismo expresamente establecido que dichos caminos sólo podrán ser utilizados de acuerdo al destino agroresidencial, recreacional y de descanso de cada una de las Parcelas. Especialmente prohibido queda circular en forma imprudente en vehículos o en animales de cualquier clase en caminos de la parcelación y/o a una velocidad que exceda veinticinco kilómetros por hora en calles interiores y de cuarenta kilómetros por hora en calles de acceso a la parcelación; **TRECE) La explotación, el derribamiento, extracción, desaparadura, el corte o tala de los árboles, arbustos y especies nativas esclerófilas existentes en las parcelas o sus caminos interiores o de acceso y en general en todo el entorno del proyecto, en especial de especies como el guayacan, espinos, molles, maitenes, quillayes, bellotos del Norte, que constituyen una zona agroecológica de importancia en el sector, excepto en lo que fuere necesario para la edificación de las viviendas con sujeción a los términos del presente reglamento. Se deja expresa constancia que los terrenos en que se ubica el proyecto de parcelación se encuentran acogidos al Decreto Ley número Setecientos Uno que regula su manejo y explotación forestal por lo que sin perjuicio de lo anterior, la tala de especies arbóreas en cada parcela o caminos interiores o vías de acceso, deberá además contar con la correspondiente autorización previa de la autoridad competente y sujetarse estrictamente al cumplimiento de los términos que la misma establezca; CATORCE) Internar, acopiar o mantener en las parcelas cualquier tipo de sustancia o artefacto que resulte o pueda resultar contrario a la seguridad de las personas o bienes, tales como sustancias explosivas, inflamables, u otras; QUINCE) Toda conducta que sea atentatoria contra la ley, la moral o las buenas costumbres; DIECISEIS) En general, cualquier actividad que resulte amenazadora, perturbadora o atentatoria contra el legítimo derecho de los demás propietarios o usuarios de las Parcelas a usar y gozar de las mismas, atendido el destino natural de carácter agroresidencial, de recreación y descanso de las cada una de las mismas; y en contra del ecosistema de la zona.- **ARTICULO QUINTO: RESUMEN DE NORMAS DE PROTECCION Y MEJORAMIENTO AMBIENTAL:** Sin perjuicio de las demás obligaciones relativas a esta materia que consagra el presente reglamento, los propietarios,**

poseedores, tenedores o usuarios de las parcelas, así como la Inmobiliaria en su calidad de propietaria y actual administradora, quedarán obligados a observar, cumplir, respetar y hacer cumplir respecto de sus respectivas parcelas, caminos, lugares de acceso y demás bienes de acceso común y entorno al proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar, las siguientes normas: a) Mantener, cuidar y conservar las especies nativas esclerófilas como el guayacán, espino, Belloto del Norte, Maitén, Molle y toda otra especie de flora presente en el ecosistema de la zona; b) La prohibición, salvo el consentimiento debido de las autoridades competentes, de la explotación, derribamiento, extracción o desepadura y el corte o tala de los árboles y flora existentes en la zona; c) Implementar en puntos estratégicos dentro del Proyecto de Parcelación de avisos o letreros informativos sobre la importancia de conservar el medio ambiente, la flora y la fauna de interés; d) Implementar información, promoción y desarrollo del cuidado de las especies nativas; así como de la identificación y evaluación de las especies de mayor interés presentes en el área y en el ecosistema de la laguna; e) Arborizar con especies nativas al menos un cincuenta por ciento de las nuevas plantaciones; f) Prohibición de caza por cualquier medio de toda especie de la fauna existente en la zona; g) En general, realizar, gestionar o propender a cualquier actividad que resulte amenazadora, perturbadora o atentatoria en contra del medio ambiente y ecosistema de la zona; y g) Promover, desarrollar y gestionar toda actividad tendiente al cuidado, desarrollo y conservación de toda la biodiversidad presente en la zona agroecológica del Proyecto de Parcelación "La Foresta de Zapallar".- **CUARTO: REGIMEN DE SERVIDUMBRES QUE GRAVAN Y BENEFICIAN A LAS TREINTA Y CUATRO PARCELAS O SITIOS RESULTANTES DE LA SUBDIVISION DEL MACROLOTE O PARCELA X DEL "PROYECTO DE PARCELACION LA FORESTA DE ZAPALLAR"**: Por el presente instrumento, Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada, a través de sus representantes individualizados en la comparecencia y en su calidad de actual y exclusiva propietaria de las **Treinta y cuatro** parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X del "Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar" - contemplados en el plano de subdivisión respectivo y archivado bajo el número **doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año **dos mil seis** del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua- viene en constituir sobre tales parcelas o sitios, las servidumbres que a continuación se individualizan: **A.-**

**Servidumbre de cableado subterráneo para el servicio tipo público eléctrico, telefónico, de telecomunicaciones y gas y de postación para alumbrado.** Todas y cada una de las treinta y cuatro parcelas o sitios quedan gravados recíprocamente entre sí - revistiendo en consecuencia a la vez y respecto de las demás la calidad de predio sirviente y predio dominante - con una servidumbre de carácter perpetuo y gratuito de cableado y entubado subterráneo para el servicio público eléctrico, telefónico, de telecomunicaciones y gas y/o de cualquier otro servicio de similar naturaleza que la tecnología desarrolle en el futuro y de postación para alumbrado; **B.- Servidumbre de cañería domiciliaria de agua potable, de alcantarillado de aguas servidas y de alcantarillado de aguas lluvias:** Todas y cada una de las treinta y cuatro parcelas o sitios quedan gravados recíprocamente entre sí - revistiendo en consecuencia a la vez y respecto de las demás la calidad de predio sirviente y predio dominante - con una servidumbre de carácter perpetuo y gratuito para el paso de cañerías subterráneas domiciliarias de agua potable, de alcantarillado de aguas servidas y de alcantarillado de aguas lluvias; **C.- Servidumbre de cañerías "tipo pública" de agua potable, de alcantarillado de aguas servidas y de alcantarillado de aguas lluvias:** Todas y cada una de treinta y cuatro parcelas o sitios quedan gravados recíprocamente entre sí - revistiendo en consecuencia a la vez y respecto de las demás la calidad de predio sirviente y predio dominante - con una servidumbre de carácter perpetuo y gratuito de cañería "tipo pública" de agua potable, de alcantarillado de aguas servidas y de alcantarillado de aguas lluvias, a favor de la respectiva o respectivas personas, entidades o empresas que eventualmente en el futuro prestaren el servicio de agua potable, alcantarillado de aguas servidas y alcantarillado de aguas lluvias para el sector en que se ubica la parcelación; **D.- Servidumbre para la instalación y mantención de servicios públicos o "tipo públicos", para los siguientes servicios domiciliarios:** Todas y cada una de treinta y cuatro parcelas o sitios quedan gravados recíprocamente entre sí - revistiendo en consecuencia a la vez y respecto de las demás la calidad de predio sirviente y predio dominante - con una servidumbre para la instalación y mantención de servicios públicos de carácter perpetuo y gratuito para los siguientes servicios domiciliarios y públicos: **Uno)** Alcantarillado de aguas lluvias; **Dos)** Alcantarillado de aguas servidas; **Tres)** Agua potable; **Cuatro)** Energía eléctrica; **Cinco)** Telefonía y telecomunicaciones y cualquier otra similar que la tecnología desarrolle en el futuro.

Asimismo, cada una de las **Treinta y cuatro** parcelas del Lote o Parcela X quedan gravadas con esta servidumbre en favor de todos y cada uno de los predios signados como Macrolotes A, B, B Dos, C, D, E, F, J uno, K uno, L Uno, M Uno, N Uno, O, P Dos, Q, S, T, U, V, X, Y Uno y Z, singularizados en el plano archivado bajo el número quinientos treinta y cinco en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua del año dos mil cinco, así como respecto de los predios, parcelas, sitios o lotes que resulten en el futuro de cualquiera subdivisiones y/o fusiones de los mismos, en especial los macrolotes resultantes de la fusión y posterior subdivisión contemplada en el plano archivado bajo el número doscientos setenta y ocho en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año dos mil cuatro y plano archivado bajo el número quinientos treinta y cinco en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año dos mil cinco. Esta servidumbre comprende además los ductos de entrada y salida de cámaras de inspección u otro tipo de elemento que sea necesario colocar para el adecuado funcionamiento de el o los respectivos servicios.- Respecto de todas y cada una de las servidumbres establecidas en los literales A a D que preceden, se deja expresa constancia que ningún propietario, poseedor, tenedor o usuario podrá negar su autorización para la ejecución de las obras destinadas a los fines señalados en esta escritura, ni aún a pretexto que dicha obra no le reparará beneficio alguno o de que le acarreará perjuicio y deberá velar porque las redes subterráneas y las entradas o salidas de éstas al exterior no resulten dañadas por plantaciones, construcciones o cualquier trabajo que el propietario, poseedor, tenedor o usuario o sus dependientes ejecutaren al interior del predio sirviente. Con todo, los predios dominantes y las entidades o empresas concesionarias o encargadas de ejecutar los trabajos correspondientes, deberán ejecutar y/o instalar las zanjas, cañerías, cables, ductos, instalaciones anexas, etcétera, destinadas a dar ingreso y/ o salida al exterior de dichos servicios a los predios respectivos, siguiendo las líneas rectas que corran próximas a los deslindes de los sitios y dentro de una faja de terreno adyacente a los mismos hacia el interior, de un ancho no mayor a quince metros; **E.- Servidumbre de uso de suelo:** Todas y cada una de las **treinta y cuatro** parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X del "Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar", contemplados en el plano de subdivisión respectivo y archivado bajo el número

**doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y singularizados en la cláusula segunda que antecede, quedan gravados recíprocamente entre sí- revistiendo en consecuencia a la vez y respecto de las demás la calidad de predio sirviente y predio dominante - con una servidumbre voluntaria de uso de suelo en virtud de la cual el uso de suelo de los mismos será única y exclusivamente de carácter agroresidencial, de descanso y recreación y sólo se permitirá la construcción de un máximo de dos viviendas por parcela o sitio. En caso de construirse dos viviendas por parcela o sitio, para la aplicación de las servidumbres de constructibilidad y ocupación de uso suelo que se establecen en el presente instrumento, dichas viviendas se considerarán como una sola. Esta servidumbre regirá hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil cincuenta y dos; **F.- Servidumbre de división de suelo:** Todas y cada una de las **treinta y cuatro** parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X del "Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar" - contemplados en el plano de subdivisión respectivo y archivado bajo el número **doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y singularizados en la cláusula segunda que antecede- quedan gravadas recíprocamente entre sí - y revistiendo en consecuencia a la vez y respecto de las demás la calidad de predio sirviente y predio dominante - con una servidumbre voluntaria de división de suelo. En virtud de ésta, no se permitirá subdividir en más de dos parcelas o sitios la superficie individual original de cada parcela o sitio – siempre que ello sea permitido conforme la normativa vigente y aplicable - y debiendo en tal caso cada una de las dos parcelas o sitios resultantes tener superficies similares, no pudiendo la diferencia exceder de un diez por ciento entre ambas. Esta servidumbre regirá hasta el treinta y uno diciembre del año dos mil treinta y dos, fecha en la cual caducará y se extinguirá automáticamente; **G.- Servidumbre de coeficiente de ocupación de uso de suelo y constructibilidad:** Todas y cada una de las **treinta y cuatro** parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X del "Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar" - contemplados en el plano de subdivisión respectivo y archivado bajo el número **doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y singularizados en la cláusula segunda que antecede - quedan gravados



recíprocamente entre sí y revistiendo en consecuencia a la vez y respecto de las demás, la calidad de predio sirviente y predio dominante, con una servidumbre voluntaria de ocupación de uso de suelo y constructibilidad. En virtud de ésta, el coeficiente de ocupación de uso de suelo será de un diez por ciento y el coeficiente de constructibilidad máximo será de un quince por ciento, respecto de la superficie total de la correspondiente parcela o sitio. Para el evento que alguna parcela o sitio fuere subdividido en dos según lo expuesto en el literal E precedente, los referidos coeficientes se considerarán y aplicarán considerando el total de la superficie de la misma antes de la subdivisión. Esta servidumbre regirá hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil treinta y dos y caducará y se extinguirá automáticamente en dicha fecha;

**H.- Servidumbre de altura máxima de las construcciones y distanciamiento:** Todas y cada una de las **treinta y cuatro** parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X del "Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar" - contemplados en el plano de subdivisión respectivo y archivado bajo el número **doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y singularizados en la cláusula segunda que antecede - quedan gravados recíprocamente entre sí y revistiendo en consecuencia a la vez y respecto de las demás, la calidad de predio sirviente y predio dominante, con una servidumbre voluntaria de altura máxima de las construcciones y distanciamiento de las mismas a los deslindes perimetrales. En consecuencia, la altura máxima de toda construcción no podrá exceder de los nueve metros de altura medidos desde la superficie del terreno natural y no podrán ubicarse a menos diecisiete metros de los deslindes perimetrales de la respectiva parcela lo que incluye las construcciones subterráneas, tales como bodegas, zócalos, etc.) Esta servidumbre regirá hasta el treinta y uno de diciembre del año dos mil treinta y dos y caducará y se extinguirá automáticamente en dicha fecha;

**I.- Servidumbre de seguridad y estética:** Todas y cada una de las **treinta y cuatro** parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del macrolote o Parcela X del "Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar" - contemplados en el plano de subdivisión respectivo y archivado bajo el número **doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, y singularizados en la cláusula segunda que antecede - quedan gravados recíprocamente entre sí y revistiendo en consecuencia a

la vez y respecto de las demás, la calidad de predio sirviente y predio dominante, con una servidumbre voluntaria de seguridad y estética en virtud de la cual quedan gravadas con las siguientes obligaciones: **Uno)** Cada parcela o sitio sólo podrá cercarse en todo su perímetro con cierres o cercos vivos y/o cercos de madera. Para el caso que se utilicen cercos de madera, éstos sólo podrán estar constituidos por estacas verticales de una altura máxima de dos metros medida respecto de la superficie natural del terreno, de rollizo impregnado u otra madera similar en color o barniz natural separadas y por no más de seis metros entre sí y cruzadas por un mínimo de dos largueros horizontales de rollizo impregnado u otra madera similar en color o barniz natural. No obstante lo anterior, estará permitida la instalación de portones ornamentales incluso con portería eléctrica en el frontis de cada parcela o sitio y siempre que su desarrollo no sea superior a quince metros de frente y no supere una altura de **tres coma veinticinco metros** medidos desde la elevación natural del terreno. Los cierres deberán mantenerse siempre en buen estado y presentación; **Dos)** Con el objeto de armonizar el estilo en el lugar, en la construcción de viviendas, bodegas o casas de cuidadores se deberán utilizar materiales de primera calidad; no se podrá utilizar como revestimiento exterior el fierro en ninguna de sus formas, como tampoco cubiertas en techumbre de asbesto-cemento ondulado tipo pizarreño o fonola, a excepción del asbesto cemento con forma de teja chilena color rojo. Toda cubierta de techumbre con fierro galvanizado tipo zinc, deberá estar pintada verde musgo o rojo colonial. Se deja especialmente establecido que se podrá utilizar el revestimiento coirón para techumbres. **Además, sólo se permitirán en las viviendas y sus construcciones complementarias, colores básicos o sus combinaciones siempre y cuando no atenten contra la armonía y estética del lugar. Asimismo, el mínimo de superficie construida por vivienda deberá ser de setenta y cinco metros cuadrados y deberá estar construida sobre base de radier y en ningún caso sobre pilotes, salvo autorización expresa de la Inmobiliaria, esto último, también es aplicable a las construcciones complementarias. Del mismo modo, las construcciones referidas deberán ser efectuadas sobre la base de materiales definitivos.- Sin perjuicio de la normas contenidas en el presente numeral, el propietario que se disponga a ejecutar obras de construcción, deberá presentar a la Inmobiliaria, para su aprobación, un completo plan de las mismas con indicación de materiales, superficie, colores y**

planos de ellas. Lo anterior será requisito indispensable para la emisión, por parte de la Inmobiliaria o quien sus derechos represente, del correspondiente certificado de factibilidad de agua potable, requerido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Zapallar, para la obtención del permiso de edificación. Además el estricto cumplimiento de dicho plan de obras aprobado, será requisito para la emisión del correspondiente certificado de dotación de agua potable, requerido por la Dirección de Obras ya señalada para la obtención del respectivo Certificado de Recepción definitiva.; Tres) No se podrá instalar o mantener ningún tipo de letrero, cartel o instalación de propaganda publicitaria.-

**QUINTO; SERVIDUMBRES PARA CAMINOS Y VIAS DE CIRCULACION INTERIORES, POSTACION PARA ALUMBRADO Y**

**CORTAFUEGO:** De acuerdo al plano de subdivisión respectivo y que rola archivado bajo el número **doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, la subdivisión del Macrolote o Parcela X contempla la existencia de diversos caminos o vías de circulación interiores con postación para su alumbrado, a objeto de permitir el ingreso a las parcelas o sitios resultantes del mismo. Caminos éstos cuyas superficies corresponden a una porción de terreno que forma parte de la superficie que de acuerdo al plano referido forma parte de determinadas parcelas o sitios del loteo. Para efectos de lo anteriormente dicho, en este acto, Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada - en su calidad de actual propietaria de todas las parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del Macrolote o Parcela X- viene en constituir las servidumbres, que se especifican en el numeral **UNO** siguiente, de carácter perpetuo y voluntarias, y que gravará a las parcelas o sitios del Macrolote o Parcela X que más abajo en cada caso se indica y en la forma que en cada caso se señala. Así, dichas parcelas revestirán la calidad de predio sirviente en beneficio de todas y cada una de las restantes Treinta y tres parcelas de dicho Macrolote o Parcela X en el caso del numeral **UNO** que sigue; de tales parcelas y además de todos y cada uno de los Macrolotes J Uno, K Uno, L Uno, M Uno, N Uno, P Dos, Q, S, T, U, V, Y Uno y Z del plano archivado con el número quinientos treinta y cinco en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua correspondiente al año dos mil cinco y/o de los predios resultantes de subdivisiones efectuadas a la fecha y que resulten de la futura subdivisión de los mismos: **UNO: Servidumbre de tránsito, postación para alumbrado, acueducto, ocupación y circuito**

ecuestre: **a) Parcela X Uno:** Franja de doce metros de ancho por noventa y tres metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Oriente; **b) Parcela X Dos:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento diecisiete metros de largo y que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Poniente y Franja de doce metros de ancho por cuarenta y seis coma tres metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Oriente; **c) Parcela X Tres:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ochenta y cuatro metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur; **e) Parcela X Cuatro:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento diecisiete metros de largo y que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur-Oriente Franja de doce metros de ancho por noventa y cuatro coma dos metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Oriente; **f) Parcela X Cinco:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por noventa y cuatro coma cinco metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Poniente y Franja de doce metros de ancho por ciento veintitrés coma nueve metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Oriente; **g) Parcela X Seis:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento sesenta y nueve coma cinco metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Poniente; **h) Parcela X Siete:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento seis coma seis metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Nor-Poniente; **i) Parcela X Ocho:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ochenta coma seis metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Norte; **j) Parcela X Nueve:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento veinticuatro coma un metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Nor-Oriente y Franja de cinco coma cinco metros de ancho por sesenta coma tres metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Nor-Poniente(Circuito ecuestre); **k) Parcela X Diez:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por cuarenta y seis coma cinco metros de largo que corre inmediatamente

adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Nor-Oriente y Franja de cinco coma cinco metros de ancho por setenta y ocho coma nueve metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a parte de su deslinde Sur-Oriente(Circuito ecuestre); **l) Parcela X Once:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por setenta y nueve coma siete metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Oriente; **m) Parcela X Doce:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por setenta y uno coma cuatro metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Oriente; **n) Parcela X Trece:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por cincuenta y dos coma cinco metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Sur-Oriente; **ñ) Parcela X Catorce:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por treinta y seis coma ocho metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Sur-Oriente; **o) Parcela X Quince:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ochenta y siete coma nueve metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur; **p) Parcela X Dieciséis:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento veinticuatro coma ocho metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Sur; **q) Parcela X Diecisiete:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento cinco coma dos metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Nor-Oriente; **r) Parcela X Dieciocho:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por setenta coma nueve metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Norte y Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento cuatro coma cinco metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Poniente; **s) Parcela X Diecinueve:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por noventa y seis metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Poniente; **t) Parcela X Veinte:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento quince coma nueve metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Sur-Poniente y Franja de cinco coma cinco metros de ancho por noventa y nueve coma un metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Sur-Poniente(Circuito ecuestre);

**u) Parcela X Veintiuno:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por cincuenta y siete coma siete metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Sur-Poniente; Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ochenta coma seis metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Sur y Franja de cinco coma cinco metros de ancho por setenta y cinco metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Sur-Oriente y Franja de cinco coma cinco metros de ancho por noventa y nueve coma un metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Nor-Poniente(Circuito ecuestre); **v) Parcela X Veintidós:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento cuarenta y tres coma ocho metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a su deslinde Poniente; **w) Parcela X Veintitrés:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento cuarenta y dos coma dos metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Norte y franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento cincuenta y uno coma ocho metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur-Oriente; **x) Parcela X Veinticuatro:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por sesenta y ocho coma dos metros de largo y cincuenta y tres coma nueve de largo, que corren inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur; **y) Parcela X Veinticinco:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento veinticinco metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur; **z) Parcela X Veintiséis:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento ocho coma cinco metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur; **aa) Parcela X Veintisiete:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento treinta y seis coma ocho metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur; **bb) Parcela X Veintiocho:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ochenta y cinco coma dos metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Oriente; **cc) Parcela X Veintinueve:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por cincuenta y seis coma siete metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por

el lado interior a todo su deslinde Nor-Poniente; **dd) Parcela X Treinta:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento cuarenta y seis coma siete metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Oriente; **ee) Parcela X Treinta y uno:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por noventa y uno coma cinco metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Oriente; **ff) Parcela X Treinta y dos:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento seis coma seis metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Oriente; Franja de doce metros de ancho por ciento veintitrés coma nueve metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Poniente y Franja de doce metros de ancho por noventa y cuatro coma dos metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur-Poniente; **gg) Parcela X Treinta y tres:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por ciento cuarenta y nueve metros de largo, que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Nor-Poniente y Franja de doce metros de ancho por ciento veinticinco coma cuatro metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Sur-Poniente y **hh) Parcela X Treinta y cuatro:** Franja de cinco coma cinco metros de ancho por veintiuno coma seis metros de largo que corre inmediatamente adyacente y paralela por el lado interior a todo su deslinde Poniente.-

Por su parte, sin perjuicio de las servidumbres precedentemente individualizadas y de acuerdo al plano de subdivisión del Macrolote o Parcela X y que rola archivado bajo el número **doscientos sesenta y siete** del Registro de Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, las parcelas X DOS, X TRES, X CUATRO y X SIETE; Parcelas X QUINCE, X DIECISEIS y X DIECISIETE; Parcelas X VEINTE, X VEINTIUNO y X VEINTIDOS; Parcelas X VEINTISIETE, X VEINTIOCHO y X VEINTINUEVE y Parcelas X TREINTA; X TREINTA Y UNO; X TREINTA Y TRES y X TREINTA Y CUATRO quedan gravadas con una **servidumbre de camino interior o Rotondas**, de acuerdo al perfil propuesto G guión G del mencionado plano de un ancho en su parte máxima de nueve metros por cada parcela, contados desde el eje del camino o rotonda según corresponda, la cual se superpone a las servidumbres ya mencionadas y que dicen relación con los caminos de acceso.- **SEXTO; SERVIDUMBRE PARA CAMINOS Y VIAS DE ACCESO A LAS**

**PARCELAS O SITIOS RESULTANTES DE LA SUBDIVISION DEL MACROLOTE O PARCELA X DEL "PROYECTO DE PARCELACION LA FORESTA DE ZAPALLAR":** A objeto de dotarlas

de las vías de acceso necesarias, en este acto Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada, en su calidad de actual propietaria de los Lotes "A" y "B Dos" definidos en el plano de subdivisión que rola archivado bajo el número trescientos cuarenta y cuatro en el Registro de Propiedad del año dos mil dos del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, viene en ratificar el gravamen de dichos Lotes "A" y "B Dos" consistente en una servidumbre de paso y tránsito de carácter perpetuo y voluntario, en beneficio de todas y cada una de las treinta y cuatro parcelas o sitios resultantes de la subdivisión del Macrolote o Parcela X y señaladas en la cláusula segunda de este instrumento. Dicha servidumbre se ejercerá de acuerdo al trazado especificado con la nota "Servidumbre de tránsito C, D, E, F, G Uno, G Dos, H, I, J, K, L, M, N, O, P" en el gráfico correspondiente a "Situación Actual" que contempla el plano más arriba singularizado, y/o de los lotes que resulten de la subdivisión de los mismos. Asimismo se deja expresa constancia de la servidumbre de tránsito de carácter perpetuo y voluntario, en beneficio de dichas parcelas resultantes de la subdivisión del Macrolote o Parcela X y que se ejercerá de acuerdo al trazado especificado con la nota "Servidumbre de tránsito a favor de parcelas J Uno, K Uno, L Uno, M Uno, N Uno, P Dos, S, T, U, V, Y Uno y Z en el gráfico correspondiente a "Situación Actual" que contempla el plano más arriba singularizado, y/o de los lotes que resulten de la subdivisión de los mismos Se deja expresa constancia que estas servidumbres se constituyen y deberán ejercerse por los predios dominantes siempre teniendo en vista la naturaleza agroresidencial, habitacional y de descanso de estos últimos. Se deja expresa constancia que estas servidumbres se constituyen y deberá ejercerse por los predios dominantes siempre teniendo en vista la naturaleza agroresidencial, habitacional y de descanso de estos últimos. Estas servidumbres serán gratuitas, con excepción de la obligación correlativa de cada uno de los predios dominantes de contribuir- proporcionalmente con los demás predios que también tengan el carácter de dominantes respecto de las misma - para su mantención a objeto que los caminos o vías se conserven siempre en buen estado. Se deja constancia que Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada se reserva expresamente el derecho de ceder, en forma gratuita y en el tiempo que lo estime conveniente, a todos los predios



beneficiarios de la servidumbre antes referida los terrenos afectos a la misma y en la proporción que a cada uno de los mismos corresponda de acuerdo a su respectiva superficie aproximada, quedando en tal caso quienes sean los actuales propietarios de dichos predios a aceptar la cesión y suscribir el respectivo instrumento para perfeccionar la transferencia.- **SEPTIMO; Agua para consumo domiciliario:** El agua para consumo domiciliario de cada parcela será proveída desde él o los pozos subterráneos ubicados en terrenos del sector, de propiedad de Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada y/o Aguas y Servicios Los Altos de Zapallar Limitada. En consecuencia, corresponderá exclusivamente a dichas sociedades, o a terceros a quien ésta ceda sus derechos, la regulación del uso, costeo, administración y reparto de este recurso. Sin perjuicio de lo anterior, se fija como referencia el precio máximo que equivaldrá a la del metro cúbico que se cobra en la comuna de La Ligua. Será de cargo del propietario de cada predio el empalme de agua corriente que sirva a su respectiva unidad. Cada propietario deberá cancelar por una sola vez a la sociedad Aguas y Servicios Los Altos de Zapallar Limitada la suma de hasta **veinte** unidades de fomento más el correspondiente impuesto al valor agregado, para la instalación del empalme de agua corriente en su respectiva parcela - cantidad que contempla el medidor y empalme a tres cuartos de pulgada - al momento de suscribir la compraventa correspondiente.- **OCTAVO; Empalmes eléctricos:** Será de cargo del propietario de cada predio el empalme desde su parcela hasta el tendido eléctrico que surte al loteo. Cada propietario deberá cancelar por una sola vez a la sociedad Aguas y Servicios Los Altos de Zapallar Limitada la suma de hasta **veinte** unidades de fomento más el correspondiente impuesto al valor agregado, para la instalación del empalme eléctrico correspondiente a su predio, al momento de suscribir la compraventa correspondiente. El empalme será de **veinte** amperes y contempla el medidor, caja metálica exterior, poste y elementos de seguridad.- **NOVENO;** Todo propietario que enajene o prometa enajenar su parcela, deberá, bajo su propia responsabilidad, dejar expresa constancia en la correspondiente escritura de promesa o compraventa definitiva, según corresponda, de la existencia del presente reglamento y de la expresa aceptación de sus términos por el respectivo promitente comprador o comprador. El propietario que infringiere esta obligación será responsable de todo perjuicio que ello causare a los demás propietarios y/o a la inmobiliaria.- **DECIMO: Domicilio y**

**competencia:** Para todos los efectos legales derivados del presente instrumento, los comparecientes se domicilian en la ciudad y comuna de Santiago.- **DECIMO PRIMERO:** Se faculta expresamente al señor Manuel Mario Pezoa González, para que proceda a efectuar toda rectificación, o enmienda que fuere menester respecto de cualquier error de cita, copia o transcripción que en el presente instrumento se contuviere, especialmente en lo relativo a deslindes, superficies, inscripciones, etcétera. Al efecto, el referido mandatario queda expresamente facultado para redactar, firmar y presentar los instrumentos o minutas que fueren necesarios, especialmente ante el Conservador de Bienes Raíces competente.-**DECIMO SEGUNDO:** Se faculta irrevocablemente al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y practicar todas las inscripciones y anotaciones a que hubiere lugar. Ello, especialmente para la inscripción del presente instrumento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua respecto de todas y cada una de las parcelas signadas como X Uno a X Treinta y cuatro del "Proyecto de Parcelación La Foresta de Zapallar" y singularizadas en la cláusula segunda de la presente escritura. Ello, muy particularmente respecto de las servidumbres que por este instrumento se constituyen con relación a los referidos inmuebles.- **DECIMO TERCERO; Personerías:** La personería del representante de Agrícola e Inmobiliaria Los Altos de Zapallar Limitada, consta de la escritura pública, extendida con fecha veinticuatro de Junio de dos mil tres en la notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas. Personería que no se insertan por ser conocidas de las partes y a expresa petición de ellas. Personería que no se inserta por ser conocida de las partes y a expresa petición de ellas. En comprobante y previa lectura, firman. Di Copia. Doy Fe.-