



## **Reglamento de Loteo.-**

### **Inmobiliaria Altos del Huife S.A**

\*\*\*\*\*

#### **I Generalidades**

El presente texto refunde el reglamento original, otorgado por escritura pública de la Notaría de Pucón de don Luis Espinoza Garrido de fecha 22 de enero de 2016, repertorio 236 y por la modificación, otorgada por escritura pública de la Notaría de Pucón de don Luis Espinoza Garrido de fecha 30 de agosto de 2016, repertorio 4.008.

Este Reglamento será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera cada uno de los lotes o parcelas resultantes de las subdivisiones de los predios mencionados en la cláusula primera, o que los ocupe a cualquier título, sean arrendatarios, dependientes, comodatarios, etcétera. De esta forma, cada vez que en el presente Reglamento se use el término "propietario", se hará extensiva y comprenderá a todo ocupante, a cualquier título que lo haga. Sin embargo, el hecho de que las obligaciones contenidas en el presente Reglamento pudieren recaer sobre terceros, no libera al propietario de su responsabilidad directa, la que subsistirá en todo caso.

#### **II Predios sobre los que se aplica**

**1) Lote Altos del Huife Uno**, ubicado en el lugar Huife, comuna de Pucón, de una superficie de 98,22 hectáreas.

Se encuentra inscrito a fojas 1403 número 2772 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2015.

La sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.** subdividió este predio en 160 parcelas y en 2 áreas comunes denominadas reservas ecológicas. La subdivisión fue aprobada mediante certificado emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero con fecha 6 de mayo de 2016, quedó archivado el plano bajo el número 353 del Registro Especial de Planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2016.

2) **Lote 2 A-1 A-3** de una superficie de 1,17 hectáreas, ubicado en el lugar Huife, comuna de Pucón, inscrito a fojas 1237 número 2442 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2015.

### **III Texto refundido del reglamento**

**Nota:** comienza con la expresión “tercero” porque la escritura pública, en las cláusula primera y segunda, expone lo señalado en las “generalidades” de este texto.

#### **Tercero: De la servidumbre de tránsito y de destinación al uso común.**

**3.1)** Con el fin de lograr el adecuado acceso y expedito tránsito de personas y de vehículos desde y hacia los lotes o parcelas con camino que conduce a Pucón, se han establecido las correspondientes servidumbres de tránsito, la que encuentra singularizada en el plano de subdivisión, con una superficie total de 8,512 hectáreas y que grava y beneficia a cada uno de los lotes, recíprocamente. La servidumbre será soportada y ejercida por cada uno de los titulares, en la proporción respectiva y de acuerdo a las expresadas superficies, cuidando respetar el derecho de los demás propietarios y colaborando a la mantención de los caminos, árboles y demás obras existentes o que existan en el futuro.

**3.2)** Asimismo, sobre el lote número 1 de una superficie de 5.100 metros cuadrados se constituye una servidumbre de destinación de áreas para el uso común, a fin de que sea utilizado en la implementación de instalaciones de portería y resguardo de acceso, de acuerdo al plano de subdivisión, que, debidamente aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, quedó agregado bajo el número 353 en el Registro de Planos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2016. El deslinde perimetral de este retazo con el resto de los lotes se hará mediante cercos con especies vegetales vivas, de acuerdo a lo establecido en la cláusula 9.3.

#### **Cuarto: Servidumbre de acueducto.**

Sobre las mismas superficies expresadas en la cláusula tercera, se constituye una servidumbre de acueducto de tipo subterráneo. Dicha servidumbre será soportada y ejercida por cada uno de los titulares de los lotes, en la proporción respectiva y de acuerdo a las expresadas superficies, cuidando que se utilicen las franjas de terreno más próximas a los respectivos lotes para tales fines, de acuerdo a los requerimientos



técnicos que procedan, de tal manera que la parte central de la superficie sea destinada al tránsito de personas y vehículos. El paso de los ductos y de las aguas se hará a una profundidad mínima de 50 centímetros, y autorizará el acceso para el adecuado mantenimiento de estos y de todas las estructuras e instalaciones que conforman el sistema de captación, acumulación y distribución de aguas.

**Quinto: Servidumbre de tuberías eléctricas, gas y de comunicaciones.**

Sobre las mismas superficies destinadas a servidumbre de tránsito, se constituye una servidumbre de tipo subterráneo para instalación de tuberías eléctricas, de gas y de toda clase de servicios domiciliarios y de comunicaciones, como sistemas de vigilancia, alarmas, televisión satelital, etc. Dicha servidumbre será soportada y ejercida por cada uno de los titulares de los lotes, en la proporción respectiva y de acuerdo a las expresadas superficies, cuidando que se utilicen las franjas de terreno más próximas a los respectivos lotes para tales fines, de acuerdo a los requerimientos técnicos que procedan, de tal manera que la parte central de la superficie sea destinada al tránsito de personas y vehículos. Cada propietario deberá requerir el servicio a la empresa distribuidora respectiva y someterse a su reglamentación.

**Sexto: De la servidumbre de vista.**

A fin de mantener y conservar las características del lugar y el diseño de los proyectos de parcelación y de asegurar la utilidad que ello representa para cada uno de los lotes o parcelas, éstas quedarán gravadas recíprocamente y a perpetuidad con una servidumbre de vista, de acuerdo a las siguientes normas:

**Uno)** La altura máxima de las construcciones no podrá exceder el equivalente a dos pisos, con un máximo de 10 metros desde el nivel natural del terreno. No obstante, esta norma podrá ser modificada en el caso particular de cada lote o parcela, con el consentimiento escrito de los vecinos colindantes.

**Dos)** Las construcciones deberán ubicarse a una distancia mínima de 7 metros del límite que separa la parcela de la servidumbre de tránsito. Además no podrá construirse a menos de 7 metros del límite medianero que la separa de las parcelas colindantes de este proyecto, salvo acuerdo expreso del vecino colindante correspondiente.

**Tres)** Los cercos no deberán superar la altura de 1,20 metros, de manera que permitan apreciar el total del paisaje. Para ello podrán usarse cercos vivos u otros materiales cuya altura no sea superior a la referida. En los deslindes con vecinos que no formen parte de la parcelación, la altura máxima de los cierros será de 1,80 metros.

**Cuatro)** Se prohíbe la construcción de torres de agua, de viviendas tipo "A", los tendidos de cables eléctricos y comunicaciones por vía aérea y el levantamiento de obras complementarias que afecten significativamente las vistas.

**Cinco)** Las plantaciones que se efectúen no podrán tener una densidad ni altura que impidan el derecho general de vista de los lotes o parcelas vecinas.

**Séptimo: Normas sobre cuidado del medio ambiente.**

**7.1)** Para facilitar el buen funcionamiento del sistema de energía eléctrica con que se dote el loteo, los propietarios de todos los lotes o parcelas quedarán obligados a utilizar elementos de iluminación de bajo consumo, tales como ampolletas y focos interiores y exteriores del tipo "led" (light emitting diode) o tecnologías similares. Cada parcela tendrá un límite de potencia eléctrica de 4 kilowatts.

**7.2)** Cada lote o parcela deberá contar con una cámara de tratamiento de residuos líquidos y sólidos, de acuerdo a la normativa reglamentaria respectiva.

**7.3)** A partir de la aprobación de la Ordenanza Municipal respectiva, cada lote o parcela deberá contar con contenedores separados para residuos plásticos, vidrios, papeles, latas y para el resto de la basura, a fin de que sean evacuados separadamente hacia el exterior. Mientras tal aprobación esté pendiente, la separación de residuos será una recomendación para cada propietario, a fin de promover el cuidado del medio ambiente.

**7.4)** Igualmente, a partir de la aprobación de la Ordenanza Municipal respectiva, cada lote o parcela deberá contar con una fosa destinada a la recolección de los residuos de naturaleza orgánica, que serán destinados a generar tierra fertilizada. Mientras tal aprobación esté pendiente, la separación de estos residuos será una recomendación para cada propietario, a fin de promover el cuidado del medio ambiente.

**Octavo:**



**De las reservas ecológicas.** En el plano de subdivisión referido en la cláusula tercera se han contemplado dos lotes que serán destinados a reservas ecológicas, de acuerdo al siguiente detalle:

**8.1)** La reserva ecológica número 1 tiene una superficie de 2,5 hectáreas, de las cuales 0,5 hectáreas están destinadas a servidumbre de tránsito. Las 2 hectáreas restantes corresponden a la superficie de una laguna que existe al interior del predio, donde hay fauna y especies vegetales silvestres, siendo la intención de la Inmobiliaria que se continúe con este destino. Por lo mismo, se prohíbe el uso de embarcaciones motorizadas, permitiéndose las propulsadas a remo o mediante velas.

**8.2)** La reserva ecológica número 2 es de una superficie total de 11,55 hectáreas, de las cuales 40 metros cuadrados se han destinado a servidumbre de tránsito. La superficie restante, de 11,546 hectáreas, será destinada a la mantención de áreas verdes y de bosque nativo, a fin de utilizarse para actividades de caminatas, ciclismo, cabalgatas, picnic y demás similares, en sectores debidamente delimitados por la Administración, con el compromiso de los usuarios de que las actividades no generen daño ni contaminación a la flora y fauna existente al interior de la reserva.

**Noveno: De las obligaciones de los propietarios.**

Los propietarios de cada lote o parcela se obligan especialmente a lo siguiente:

**9.1)** Utilizar el lote o parcela exclusivamente para fines habitacionales, de acuerdo con la noción de parcela de agrado, quedándoles terminantemente prohibido cambiar su destino actual, establecer comercios o industrias de ningún tipo, crianzas de animales, domésticos o no, mantener animales de razas agresivas o desarrollar cualquier otra actividad diferente a la de su carácter residencial. Se permiten mascotas, solo con fines recreacionales o de asistencia de personas que requieran su apoyo.

**9.2)** El diseño de las construcciones que cada propietario proyecte en su lote o parcela, debe ser armónico con el paisaje, con las construcciones que existen actualmente en el loteo, y con la tradición arquitectónica de la zona. Se deberá revestir con piedra de la zona al menos en un 20 % de la superficie exterior de las construcciones. Se podrá construir hasta dos viviendas por parcela, con una superficie individual mínima de 80

metros cuadrados y un máximo del 10 % del área total de la respectiva parcela. No se podrá usar techos de zinc o de metales reflectantes, salvo que se les coloque una pintura o revestimiento que evite el efecto de luminosidad.

**9.3)** Los cierros serán de madera nativa compuestos por tranqueras de 2 por 8 pulgadas y por 180 centímetros en bruto y pilares de 4 por 8 pulgadas y por 120 centímetros en bruto, utilizándose en consecuencia el mismo material para todos los frentes de parcelas laterales que den a calles interiores y exteriores de la parcelación. Los portones de acceso a las parcelas serán del mismo material, compuestos por pilares de fijación de 4 por 8 pulgadas y dos puertas batientes compuestas por pilares de 4 por 6 pulgadas, tranqueras de 2 por 8 pulgadas y pilares de hoja de 3 por 6 pulgadas, sin poder utilizarse otro material diverso. El ocultamiento y/o relleno de cierres, deslindes y portones que pretenda una disminución en la exigencia de transparencia deberá obtenerse exclusivamente mediante la utilización de cercos vivos (arbustos, especialmente ligustrinos, miosporos, estenocarpus y árboles). En todos los cierres podrán emplearse refuerzos de cercos de mallas metálicas con especies vegetales vivas, a fin de cuidar que las mascotas no los traspasen. El tipo de revestimiento del suelo que se utilice para el acceso a cada parcela deberá ser de tierra, maicillo, piedra natural o similar, en colores tierra. Entre vecinos colindantes de la parcelación, podrá acordarse otro tipo de cierres similares o su inexistencia, según comunicación escrita dirigida a la Administración.

**9.4)** Hacer uso de los caminos y de los demás lugares comunes, conforme su finalidad y naturaleza.

**9.5)** Contribuir en los gastos comunes que demande el funcionamiento de la parcelación, y que se establecen más adelante. El hecho de que algún propietario no haga uso de algún determinado servicio o bien común; o cuyo inmueble permanezca desocupado o no construya en su lote o parcela, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir al pago de los gastos comunes.

**9.6)** En relación al uso del agua, se prohíbe expresamente variar el diámetro de la conexión asignada a cada lote; conectar nuevos arranques a la matriz, ceder agua a



terceros, sea a título gratuito u oneroso e inscribir pozos para dominio individual, solo permitiéndose para el uso y goce de todo el loteo.

**9.7)** En relación al suministro eléctrico, el loteo contará con un servicio centralizado para las áreas de uso común, correspondiendo un prorratio proporcional a cada unidad. Los propietarios tendrán servicios individuales en cada lote o parcela, pudiendo para tales efectos usar las servidumbres constituidas en la cláusula quinta.

**9.8)** Fijar un correo electrónico para las notificaciones, el que tendrá el mismo valor que una carta tradicional, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1 inciso 2 y artículo 3 de la ley 19.799. La sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.** fija como correo electrónico para estos efectos el siguiente: **contacto@altosdelhuife.cl**.

**9.9)** Los propietarios deberán informar a la Administración, mediante correo electrónico enviado con un día de anticipación, cada vez que desarrollen obras, construcciones, reuniones o eventos que impliquen un movimiento de personas o vehículos fuera de lo habitual hacia su parcela, indicando la naturaleza de las actividades, el personal a cargo de las labores o el jefe de la obra o evento responsable de los mismos.

**Décimo: Del uso del recinto termal.**

**10.1)** La sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.** es dueña de una propiedad denominada **Lote 2 A-1 A-3** de una superficie de 1,17 hectáreas, ubicado en el lugar Huife, comuna de Pucón, inscrita a fojas 1237 número 2442 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2015, donde se implementará un recinto con piscinas termales, baños, camarines e instalaciones anexas, destinados al uso y goce de los propietarios de la parcelación, así como de otros loteos que desarrolle la Inmobiliaria, ésta cuya administración corresponderá a ésta, conforme a las reglas que se expresarán.

**10.2)** La sociedad se reserva el derecho de admisión y permanencia, o expulsión de personas que no cumplan con las lógicas normas de convivencia, alteren el orden o ingresen con fines que no sean de turismo, salud o recreación.

**10.3)** No se admitirán visitantes menores de 13 años que no vengán acompañados por sus padres o personas mayores de edad.

**10.4)** Cada propietario de un lote o parcela tendrá derecho a usar el recinto termal con su grupo familiar básico, formado por quienes indique nominativamente al incorporarse al loteo, mas los invitados que estime pertinentes y que no necesitará individualizar, con un límite máximo total de 8 personas por parcela, sin cargo adicional alguno. Si se excede dicha cantidad de personas, se fija un derecho de 0,4 unidades de fomento por cada usuario adicional adulto y de 0,25 unidades de fomento por cada usuario menor de 12 años.

**10.5)** La Administración podrá establecer horarios de funcionamiento y reglar el uso del recinto de manera proporcional entre los usuarios, con el objetivo de velar por su debida mantención y por la ocupación armoniosa entre ellos.

**Undécimo:** Para los efectos del presente Reglamento, se considerarán como bienes comunes los caminos; las instalaciones de portería, agua, luz eléctrica y gas; los ductos y cañerías matrices referidos a los servicios señalados; los jardines y áreas verdes destinados al uso común; y en general, las instalaciones y equipos que la sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.** o los futuros propietarios destinen para el uso de todos los propietarios de los lotes o parcelas del loteo.

**Duodécimo:** Los gastos comunes se devengarán a partir del primer traspaso a terceros de cada lote o parcela, quedando exceptuada la sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.**, salvo que haga uso efectivo de cualquiera de ellas. El valor de los gastos comunes se determinará por la sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.** o por decisión de la mayoría de los propietarios, según lo establecido en la cláusula 17, de acuerdo a los presupuestos y evaluaciones que haga llegar el Administrador, los que serán pagados en proporción al dominio de cada propietario dentro del mes siguiente a su aprobación. En caso de mora o simple retraso, el monto adeudado devengará el interés máximo aplicable para las operaciones reajustables. Mientras no se haga la referida asamblea, el costo mensual por parcela será de 2,5 unidades de fomento.

**Décimo tercero:** No obstante lo anterior, si la mora excediere los noventa días, el Administrador queda autorizado para suspender el suministro de agua del respectivo lote o parcela.





**Décimo cuarto:** En relación al suministro de agua para el consumo humano y riego, cada lote o parcela tiene incluido el consumo de 30.000 litros mensuales para uso domiciliario, a una tarifa de 0,02 unidades de fomento por metro cúbico. El consumo que exceda de la cantidad indicada, tendrá el valor de 0,05 unidades de fomento por metro cúbico, valor que se deberá pagar conjuntamente con los gastos comunes. Sin perjuicio de lo anterior, se considera dentro de los gastos comunes el consumo eléctrico asociado al transporte del agua, de acuerdo al consumo efectivo de cada parcela, lo que será determinado por el Administrador. Se deja constancia que los derechos de aguas provienen de pozos profundos, por lo que los caudales pueden sufrir variaciones por razones climáticas, geográficas o estacionales, sin que haya derecho a reclamo por los propietarios.

**Décimo quinto:** La vigencia del presente reglamento comenzará desde 22 de enero de 2016, sin perjuicio de que posteriormente se inscriba en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Pucón, y sus preceptos prevalecerán sobre cualquier acuerdo que hubiesen celebrado los propietarios entre sí o con terceras personas.

**Décimo sexto:** El presente reglamento, podrá ser modificado por la sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.**, la que queda expresamente facultada para complementarlo, aclararlo, modificarlo, y enmendarlo, mediante escritura pública, la que se inscribirá en el Registro referido anteriormente.

**Décimo séptimo:** La administración del loteo corresponderá a la sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.** hasta que traspase o enajene el 75% (setenta y cinco por ciento) de las parcelas. Cumplido ese porcentaje, los propietarios quedan autorizados para celebrar una asamblea, a fin de nombrar un Administrador, un Comité de Administración y una Comisión Revisora, ambas de 3 miembros, por mayoría simple.