

ARTURO CARVAJAL E.
NOTARIO PUBLICO
Santiago - Chile
7° Notaría



REP. Nº 3.080.-

REGLAMENTO GENERAL Y REGIMEN DE SERVIDUMBRES

RESERVA ECOLOGICA OASIS DE LA CAMPANA

EN SANTIAGO DE CHILE, a siete días de Junio de mil novecientos noventa y seis, ante mí ARTURO CARVAJAL ESCOBAR, Abogado, Notario Público Titular de la Séptima Notaría de este Departamento, domiciliado en calle Catedral número mil doscientos treinta y tres, comparecen: INMOBILIARIA OASIS DE LA CAMPANA S.A., sociedad del giro de su denominación, Rol Unico Tributario número noventa y seis millones setecientos sesenta y cinco mil novecientos setenta guión tres, representada, según se acreditará, por don MAURICIO MORENO SAGREDO, chileno, casado, Ingeniero, cédula nacional de identidad número siete millones setecientos cuarenta y dos mil ciento veinticinco guión cuatro, ambos domiciliados en el Fundo El Bosco, Comuna de Hijuelas y de paso en ésta; y HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A., sociedad del giro de su denominación, Rol Unico Tributario número noventa y seis millones quinientos treinta y seis mil quinientos guión uno, representada, según se acreditará, por doña MARIA EUGENIA SAGREDO WAGNER, chilena, casada, Arquitecto, cédula nacional de identidad

número cuatro millones cuatrocientos veintiún mil setecientos cincuenta y cuatro guión seis, ambos domiciliados en calle Burgos número doscientos sesenta y ocho, Oficina uno, Comuna de Las Condes, Santiago; mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen: PRIMERO.- HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A., es dueña de los siguientes bienes inmuebles: a) Lote número Uno de la Subdivisión del Fundo El Bosco, antes Hijuela Primera de la Hacienda Las Palmas de Ocoa, Comuna de La Calera, hoy Comuna de Hijuelas, Provincia de Quillota, con una superficie aproximada de dos mil cuatrocientas treinta y siete coma tres hectáreas y que de acuerdo al Plano archivado bajo el número ochocientos cuarenta y tres en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año mil novecientos ochenta y seis, tiene los siguientes deslindes: al Norte, con Lote número Dos de la Subdivisión del predio, con la Hacienda Hualcapo, Las Palmas de Llay Llay y Hacienda de Vichiculén, terminando el deslinde de dicha Hacienda en el Cerro de La Arena, que se encuentra en posición Nor-Oriente de la Hijuela; Sur, con el cordón de los cerros que divide el Cajón de la Buitrera con la Hijuela, cuyos puntos más prominentes son: el cerro del Pedrudo, el cerro del Cardonal y la loma que baja del Cardonal hasta empalmar con el deslinde Poniente; Oriente, con la loma que nace en el Cerro La Arena, llamada El Mal Paso y que se va desviando en curva hacia el Sur por una loma Los Caletones, y baja a empalmar con el bajo del Limonar, con el cordón de los cerros que separa la Hijuela con el Cajón de las Buitreras y con el Lote Dos de la



Subdivisión del predio; y Poniente, con los Potreros El Naranjal y el Espino de la Hacienda Las Palmas de Ocoa, y con el alambrado que se seguirá en línea recta, prolongando el deslinde que existe entre el Potrero del Espino de Las Palmas de Ocoa y el Potrero de El Sauce de la Hijuela, hasta empalmar con el Lote Dos de la Subdivisión del predio; b) Sub-lote Dos B, que resultó de la división del Lote número Dos, de la Subdivisión del Fundo El Bosco, antes Hijuela Primera de La Hacienda Las Palmas de Ocoa, Comuna de La Calera, hoy Comuna de Hijuelas, Provincia de Quillota, que conforme al Plano archivado bajo el número seiscientos ochenta y cuatro en el Registro de Documentos del año mil novecientos ochenta y nueve, del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, y rearchivado bajo el número sesenta y tres del año mil novecientos noventa y a sus títulos tiene una superficie aproximada de once coma ochenta hectáreas y los siguientes deslindes particulares, que en forma aproximada y a modo referencial, son: al Norte, en doscientos veintidós metros línea curva con Sublote Dos a; al Este, en cuatrocientos noventa y dos metros con Lote número Uno del actualmente denominado Fundo El Bosco; al Sur-Este, en cuarenta metros con Lote número Uno del actualmente denominado Fundo El Bosco; al Sur, en línea oblicua de cuatrocientos sesenta y nueve metros con Lote número Uno del actualmente denominado Fundo El Bosco, camino de por medio; y al Oeste, en línea quebrada de doscientos noventa y siete metros con Sublote Dos a.- Adquirió ambos inmuebles por compraventa que en remate le hiciera doña Jenny Book Reyes, quien lo hizo en su calidad de Juez Subrogante de Vigésimo Segundo Juzgado de Letras en

Lo Civil de Santiago, y en representación de la Sociedad de Inversiones Ocoa S.A., según autos caratulados "Banco de Chile con Agro Industrial Investments Chile S.A. y otros", Rol mil trescientos noventa y siete guión noventa, que en copia protocolizada bajo el número treinta y uno al final de los Registros de Instrumentos Públicos del mes de Junio de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario Público de Santiago don Raúl Iván Perry Pefaur, tanto en cuaderno principal como cuaderno ejecutivo se archivan respectivamente bajo los números mil ciento veintidós y mil ciento veintitrés en el Registro de Documentos de mil novecientos noventa y cinco.- Los títulos se encuentran inscritos a fojas mil doscientos cuarenta y siete número novecientos cuarenta y dos del Registro de Propiedad de mil novecientos noventa y cinco, del Conservador de Bienes Raíces de La Calera, respecto del primero de los inmuebles mencionados y a fojas mil doscientos cuarenta y ocho número novecientos cuarenta y tres del mismo Registro, Conservador y año, respectivamente. La propietaria del predio singularizado precedentemente, en conformidad a las normas establecidas en el Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis del año mil novecientos ochenta, subdividió el citado predio en quince lotes, denominados Trigal, Las Palmas, El Refugio, El Roble, El Peumo, El Bosco, Los Potros, El Cuarzo, El Cardonal, La Campana, Azahares, El Limonar de Ocoa, Parque de Ocoa, Las Lajas y Las Palmas del Limonar, según plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, con fecha once de Julio de mil novecientos noventa y cinco, según consta de certificado número doscientos setenta y nueve. Con



posterioridad el lote Parque de Ocoa del citado plano se subdividió en ciento veintiséis lotes o parcelas enumerados del uno al ciento veintiséis, según plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, con fecha once de Julio de mil novecientos noventa y cinco, según consta de certificado número doscientos ochenta; el lote El Limonar de Ocoa del citado plano se subdividió en ciento siete lotes o parcelas enumerados del uno al ciento siete, según plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, con fecha once de Julio de mil novecientos noventa y cinco, según consta de certificado número doscientos setenta y siete y el lote Las Palmas del Limonar del citado plano se subdividió en ciento diez lotes o parcelas enumerados del uno al ciento diez, según plano de subdivisión aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero, con fecha once de Julio de mil novecientos noventa y cinco, según consta de certificado número doscientos ochenta y uno; según planos de subdivisión elaborados por la Arquitecto doña MARIA EUGENIA SAGREDO WAGNER, también certificados por el Servicio Agrícola y Ganadero y que se archivaron en el Conservador de Bienes Raíces de La Calera bajo el número mil ochocientos setenta y dos, número mil ochocientos setenta y ocho, número mil ochocientos ochenta y uno y número mil ochocientos setenta y cinco del año mil novecientos noventa y cinco, en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de La Calera.- SEGUNDO.- Por escritura pública de fecha siete de Mayo de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario de Santiago don Arturo Carvajal Escobar, HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A. vendió a INMOBILIARIA OASIS DE LA CAMPANA

S.A. los lotes o predios denominados Parque de Ocoa, El Limonar de Ocoa, Las Palmas del Limonar y El Trigal. Los inmuebles indicados fueron inscritos a fojas mil ciento setenta y nueve número ochocientos siete, fojas mil ciento ochenta y uno número ochocientos ocho, fojas mil ciento setenta y siete número ochocientos seis y, fojas mil ciento ochenta y tres número ochocientos nueve, respectivamente, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Calera, en el año mil novecientos noventa y seis.-

TERCERO.- Las sociedades comparecientes únicas propietarias de los predios o lotes individualizados en las cláusulas anteriores, acuerdan desarrollar en ellos un proyecto de Reserva Ecológica, que permita a quienes adquieran las parcelas agrícolas en que se subdividen los predios, su cultivo concordante con el entorno existente de árboles y especies nativas y la belleza del lugar; buscando preservar para las futuras generaciones las palmas chilenas, en especial, así como su entorno natural.-

CUARTO.- Con el objeto antes indicado, las sociedades comparecientes en su calidad de únicos propietarios de los inmuebles referidos, vienen en configurar el siguiente estatuto jurídico por el cual se regirá la parcelación agrícola, constituyendo los derechos reales que afectarán los distintos predios y lotes de la parcelación.-

QUINTO.- El referido estatuto se ha estructurado en base a los siguientes conceptos, cada uno de los cuales se ha agrupado en párrafos diferentes: a) Régimen de servidumbres entre todos los predios de la Reserva Ecológica, según los planos archivados en el Conservador de Bienes Raíces de La Calera bajo los números mil ochocientos setenta y dos, mil ochocientos setenta y



cinco, mil ochocientos setenta y ocho y mil ochocientos ochenta y uno del año mil novecientos noventa y cinco; b) Régimen de servidumbre entre lotes susceptibles de ser adquiridos en propiedad individual con exclusiva destinación agrícola, según planos archivados en el Conservador de Bienes Raíces de La Calera bajo el número mil ochocientos setenta y ocho, número mil ochocientos ochenta y uno y número mil ochocientos setenta y cinco, del año mil novecientos noventa y cinco.- A.- REGIMEN DE SERVIDUMBRES A QUE ESTAN AFECTOS ENTRE SI COMO PREDIOS SIRVIENTES Y DOMINANTES TODOS PREDIOS DE LA RESERVA ECOLOGICA.- SEXTO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denomina "Servidumbre de Paso", llamados en adelante "Caminos", en virtud de la cual cada lote de terreno aporta una franja de aproximadamente diez metros según los planos indicados en la cláusula quinta en todo su frente al camino de acceso a los predios, señalados en los planos indicados en la cláusula primera, para conformar una franja de aproximadamente veinte metros considerando lo aportado por el terreno vecino del frente, dando autorización amplia, irrestricta y perpetua para que en dicha franja se permita el libre tránsito peatonal y de vehículos, para el ingreso a todos los lotes de la Reserva Ecológica. En virtud de esta servidumbre se podrá transitar por dichos caminos en vehículos de tracción motorizada, respetando las normas legales y reglamentarias vigentes y a una velocidad no superior a cuarenta kilómetros por hora. En todo caso se prohíbe la circulación de vehículos que

produzcan ruidos molestos o dañen la ecología del sector, tales como motos, tricaires y cuatricaires. Está estrictamente prohibido circular en vehículos motorizados, por la Reserva Ecológica, salvo los caminos especialmente habilitados para este efecto.- SEPTIMO.- Todas las áreas referidas en la cláusula precedente objeto de servidumbre de paso, quedarán gravadas en calidad de predio sirviente a beneficio de todos los lotes o sitios del conjunto denominado Reserva Ecológica, con las servidumbres de acueducto que emanan de la ejecución de obras de alcantarillado, de aguas lluvias y de aguas servidas o de la instalación de agua potable, como asimismo, con las servidumbres necesarias para la instalación, mantención, construcción, reparación y operación de los servicios de agua potable, alcantarillados, gas, teléfono, televisión por cable, electricidad, luz, y líneas de comunicación y sistemas, así como cualquier otro servicio común que se establezca en el futuro.- OCTAVO.- En las servidumbres previstas en las cláusulas precedentes de este párrafo, corresponderá a los dueños del predio sirviente, esto es, a los dueños de las calles y vías de comunicación, paseos, zonas verdes y jardines, el proceder a efectuar los gastos de mantención necesarios para conservar habilitadas dichas áreas a fin que se cumpla el objeto de las servidumbres referidas. Esta estipulación engendra una obligación de carácter real que afecta a todos los propietarios del predio sirviente, incluso a aquellos que lo sean con posterioridad a la fecha en que se causaron, produjeron o cobraron dichos gastos.- B.-REGIMEN DE SERVIDUMBRES A QUE ESTAN AFECTOS ENTRE SI COMO PREDIOS SIRVIENTES Y DOMINANTES



LOS LOTES DE LA RESERVA ECOLOGICA SUSCEPTIBLES DE SER ADQUIRIDOS EN PROPIEDAD INDIVIDUAL CON EXCLUSIVA DESTINACION AGRICOLA SEGUN PLANOS ARCHIVADOS EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES DE LA CALERA BAJO LOS NUMEROS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO, MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO Y MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO, DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO.- NOVENO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua e inaparente de prohibición de subdividirlos de forma que resulten sitios de una cabida inferior a cinco metros cuadrados.- DECIMO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre voluntaria, negativa, continua e inaparente de prohibición de cambiar el destino agrícola.- DECIMO PRIMERO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de constructibilidad y ocupación de suelo en virtud de la cual sólo se permitirá una sola vivienda por lote, siendo el índice de ocupación máxima del suelo de un veinte por ciento y el índice de constructibilidad máximo de un veinte por ciento.- DECIMO SEGUNDO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de "Altura de Edificación" en virtud de la cual la altura máxima de las respectivas viviendas será de dos pisos, con un máximo de nueve metros. Para los efectos anteriores, los altillos, mansardas y

pisos zócalos resultantes de desniveles del terreno, si son habitables, se considerarán como pisos normales. Todas las alturas de edificación aquí mencionadas serán tomadas a partir del nivel del terreno natural.- DECIMO TERCERO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de "Distancias a Líneas de Edificación" en virtud de la cual el espacio libre mínimo al camino será de quince metros. La separación mínima a otras áreas verdes será de diez metros. La línea de cierre estará a diez metros del eje y la línea de edificación a veinte metros del eje de separación entre lotes que forman las zonas de Servidumbres de Paso.- DECIMO CUARTO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denominará "Distancia de Medianeros" y en virtud de la cual la edificación será aislada. La rasante será de cuarenta y cinco grados tomada en la medianera a nivel de terreno, con una distancia mínima de seis metros, no permitiéndose un adosamiento vecino lateral de ningún tipo. Todas las alturas de edificación aquí mencionadas serán tomadas a partir del nivel del terreno natural.- DECIMO QUINTO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes respectivamente, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada "Especial de Cierros" y en virtud de la cual, se permiten cierros exclusivamente vegetales y de una altura máxima de cero coma cincuenta metros.- Los patios de servicios se consideran parte de la



construcción y sus cierros deberán ser del mismo material y aspecto del material dominante de la fachada de la casa.-

DECIMO SEXTO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada de "Acometida, Medidores y Empalmes", por la cual todos las acometidas eléctricas desde es medidor hasta la edificación serán subterráneas, al igual que las líneas telefónicas u otras que el propietario decida instalar. Asimismo, las casetas de medidores para gas y agua potable, serán hechas en forma similar a las fachadas y se disimularán con vegetación, debiendo, además, solicitarse los empalmes a las empresas concesionarias respectivas.-

DECIMO SEPTIMO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada "Presentación de Estacionamientos", por la cual, las áreas exteriores destinadas a estacionamientos se pavimentarán con piedra, adocreto con pasto incorporado, ladrillo, gravillado o maicillo, no permitiéndose para este efecto pavimentos de hormigón. Podrán, sin embargo, construirse estacionamientos cubiertos abiertos, que cumplan con lo establecido para la construcción y que sea similar a la arquitectura del edificio, los cuales se contabilizarán para la aplicación del coeficiente de constructibilidad. No se autorizan cobertizos de material ligero así como tampoco se permiten estacionamientos cubiertos en los antejardines.-

DECIMO OCTAVO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con la servidumbre

voluntaria, negativa, continua y aparente que se denomina "Servidumbre de Presentación Ecológica y Ambiental", en virtud de la cual se prohíbe la ejecución de cualquier obra o actividad en el respectivo predio que importe o signifique un impacto negativo desde el punto de vista ecológico, estético, ambiental o urbanístico. En virtud de esta misma servidumbre, ninguna construcción podrá llevarse a efecto en contravención al Reglamento Interno de la Reserva Ecológica Oasis de la Campana.- DECIMO NOVENO.- Todos los lotes quedarán gravados entre sí en calidad de predios sirvientes y dominantes con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se denomina "Protección a la Flora", por lo que no se podrán cortar los árboles existentes de la flora natural cuyo tamaño sea superior a dos metros de alto o cuyos troncos tengan sobre veinte centímetros de diámetro. No podrán cortarse árboles ubicados en quebradas, de ninguna altura o diámetro.- VIGESIMO.- Las sociedades propietarias de los inmuebles aceptan en este acto, adquiriéndolas, por ende, de conformidad a las disposiciones legales vigentes, las servidumbres aquí contenidas, recíprocamente a su favor.- VIGESIMO PRIMERO.- Queda facultado el portador de copia autorizada de esta escritura, para solicitar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que de ella procedan en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.- LA PERSONERIA DE DOÑA MARIA EUGENIA SAGREDO WAGNER, para actuar en representación de HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A., consta de escritura pública de fecha catorce de Junio de mil novecientos ochenta y ocho, otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso y la PERSONERIA DE DON

ARTURO CARVAJAL E.
NOTARIO PUBLICO
Santiago - Chile
7° Notaría



MAURICIO MORENO SAGREDO, en representación de sociedad INMOBILIARIA OASIS DE LA CAMPANA S.A., consta del Acta de la Primera Sesión de Directorio celebrada el treinta de Agosto de mil novecientos noventa y cinco y reducida a escritura pública con fecha treinta y uno de Agosto de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario de Santiago don Arturo Carvajal Escobar. Dichas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes, del Notario que autoriza y a petición expresa de los comparecientes.- EN COMPROBANTE y previa lectura del presente instrumento, firman los comparecientes.- Se da copia.- DOY FE.- M. EUGENIA SAGREDO W.- RUT. 4.421.754-6, Pp. de HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A., RUT.96.536.500-1.- M. MORENO S.- RUT. 7.742.125-4, Pp.de INMOBILIARIA OASIS DE LA CAMPANA S.A., RUT. 96.765.970-3.- A. CARVAJAL E., NOTARIO.-

LA PRESENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.- FIRMO Y SELLO CON ESTA FECHA.- REPERTORIO N° 3.080.- SANTIAGO, 07 DE JUNIO DE 1996.-



INUTILIZADO
ARTICULO 406 C. O. T.

