

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



REP. Nº 4.161.-

REGLAMENTO INTERNO Y PODERES

RESERVA ECOLOGICA OASIS DE LA CAMPANA

EN SANTIAGO DE CHILE, a veinticinco días de Julio 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,

Quinta Región 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: **TITULO PRIMERO.- ANTECEDENTES, OBJETIVO Y DISPOSICIONES GENERALES DE LA RESERVA ECOLOGICA "OASIS DE LA CAMPANA".-**

ARTICULO PRIMERO.- **HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A.**, es dueña con excepción de lo indicado en la cláusula segunda de los siguientes bienes inmuebles: a) Lote número Uno de la Subdivisión del Fundo El Bosco, antes Higuera Primera de la Hacienda Las Palmas de Ocoa, Comuna de La Calera, hoy Comuna de Higuera, 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-

ARTURO CARVAJAL E.

NOTARIO PUBLICO

Santiago - Chile

7ª Notaría



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.- ARTICULO 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.- Por escritura pública de fecha siete de Junio de mil novecientos noventa y seis ante el notario de Santiago don Arturo Carvajal Escobar, HANDELS UND FINANZ A.G. CHILE S.A. e INMOBILIARIA OASIS DE LA CAMPANA S.A., constituyeron régimen de servidumbres sobre los lotes o predios mencionados en el artículo primero de esta escritura.- Las que se encuentran

ARTURO CARVAJAL E.

NOTARIO PUBLICO

Santiago - Chile

7° Notaría



inscritas a fojas mil ciento setenta y uno número seiscientos diecisiete, del Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Calera, en el año mil novecientos noventa y seis.- ARTICULO 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 bajo la denominación de "Reserva Ecológica Oasis de La Campana", 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.- ARTICULO CUARTO.- La "Reserva Ecológica Oasis de la Campana", esta concebida estructurada y desarrollada para un limitado número de familias para quienes el vivir en un entorno natural preservando las Palmas Chilenas, el Bosque Nativo y todas las especies autóctonas, en sus condiciones naturales, protegiendo además la flora y fauna del lugar y manteniéndolo exento de toda contaminación, de manera tal que incentiven la vida al aire libre y la práctica de deportes, constituyen factores esenciales a cuyo logro deben propender.- Dentro de este espíritu, resalta prioritariamente el respeto a la tranquilidad y privacidad recíproca entre los propietarios, y la especial consideración que debe guardarse en todo tiempo entre ellos y en cuanto al uso de los bienes, sin perder de vista que se está en presencia de un conglomerado de personas que deben ser solidarias entre sí y que les une el mismo propósito común de preservar para las futuras generaciones las

palmas chilenas en especial, así como su entorno natural.- ARTICULO QUINTO.- 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 para regular el ejercicio de los derechos que a todos y cada uno de los moradores, propietarios y/o adquirientes de sitios, lotes y parcelas en la "Reserva Ecológica Oasis de la Campana", les corresponden según los predios de su propiedad y las servidumbres a que se refieren las cláusulas precedentes, como así mismo para regular las cargas y obligaciones que a cada uno de ellos corresponden en razón de tales gravámenes, como, también para reglamentar las relaciones entre los diversos propietarios, así como también las relaciones de estos con la Reserva Ecológica y, en general, para proveer al buen orden interno del loteo.- ARTICULO SEXTO.- Los comparecientes, vienen en dictar el siguiente Reglamento Interno de la "Reserva Ecológica Oasis de la Campana", el que regirá las relaciones del orden interno y los derechos y obligaciones de los propietarios de los lotes, parcelas o sitios pertenecientes a las subdivisiones singularizadas en esta escritura, y será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera alguno de estos inmuebles, para sus sucesores en el dominio, y para toda persona a quién el propietario conceda el uso o goce, o que los ocupe a cualquier título.- A dicho efecto, quien adquiera alguno de los lotes o parcelas comprendidas en la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana", estará obligado a adherir al presente instrumento.- En las escrituras públicas de

ARTURO CARVAJAL E.

NOTARIO PUBLICO

Santiago - Chile

7° Notaría



compraventa, permuta o cualquier otra, mediante las cuales se transfiera el dominio de cada uno de los lotes o parcelas de la Reserva Ecológica, deberá insertarse una cláusula en que conste la adhesión expresa del comprador o lo estipulado en este artículo, a los poderes y mandatos que se otorgan en el Artículo Noveno y siguientes y en general, a todas las disposiciones de este Reglamento Interno.- Las comparecientes constituyeron prohibición de enajenar sobre todos y cada uno de los predios si no se ha cumplido con lo estipulado en este artículo.- ARTICULO SEPTIMO.- Todas las obligaciones y restricciones que impone el presente reglamento a los propietarios tendrán igual carácter para cualquier persona a quién el propietario conceda el uso y goce de las parcelas, a cualquier título que sea, y para toda persona que a cualquier título lo ocupe, sean ellas parientes, arrendatarios, usufructuarios, comodatarios, dependientes, etcétera.- Sin perjuicio de ello, estas obligaciones de terceros no liberan al propietario de su responsabilidad personal y directa, la que subsistirá siempre.- ARTICULO OCTAVO.- Los Propietarios de La "Reserva Ecológica Oasis de La Campana" se comprometen a velar por: a) El mejor uso, disfrute, aprovechamiento, conservación, reparación, reposición y mejora de los elementos y servicios de la propiedad y/o uso común de la Reserva Ecológica; b) La conservación del carácter y categoría de la Reserva Ecológica y la armónica relación entre todos los propietarios; c) El cumplimiento de este reglamento.-

TITULO SEGUNDO: DE LA ADMINISTRACION DE LA "RESERVA

ECOLOGICA OASIS DE LA CAMPANA". PODERES.- CONSEJO DE LA ADMINISTRACION. ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: ARTICULO NOVENO.- Las comparecientes otorgan en este acto, los poderes y mandatos que más adelante se señalan, los que se entenderán conferidos y ratificados por cada una de las personas que adquieran de cualquier modo un lote o parcela de la Reserva Ecológica, por el solo hecho de adherir al presente instrumento.- Se confiere poder a INMOBILIARIA OASIS DE LA CAMPANA S.A. otorgándosele el carácter de administrador tan amplio como sea suficiente, para que en representación de todos los propietarios vele por la seguridad y conservación de la Reserva Ecológica y permita a todos y cada uno de ellos el uso y goce de sus respectivas servidumbres sobre los bienes objeto de las mismas.- Se le confiere asimismo mandato suficiente para que proceda a adquirir y utilizar las maquinarias y herramientas necesarias para la mantención, aseo, ornato y seguridad de los espacios de uso común en virtud de las servidumbres constituídas y para que, en general realice todos aquellos actos y contratos que sean conducentes al objeto indicado.- El mandatario señalado tendrá para todos los efectos, el carácter de Administrador de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana" y se le otorga por este instrumento, poder suficiente para fiscalizar la observancia de las normas contenidas en el presente reglamento interno que se dicten a futuro y en el ordenamiento jurídico vigente en el país, en lo relativo a esta Reserva.- El administrador podrá cobrar los gastos que se acuerden para la mantención de la Reserva Ecológica y exigir el cumplimiento de este Reglamento por



los distintos propietarios.- El administrador representará judicial y extrajudicialmente al Consejo de Administración y a la Asamblea de Propietarios y frente a uno o más propietarios o frente a terceros para hacer cumplir sus acuerdos.- Asimismo podrá someter el asunto al arbitraje previsto en este Reglamento.- Podrá requerir u ordenar que se requiera el auxilio de la fuerza pública cuando corresponda.- ARTICULO DECIMO.- Los poderes que se confieren en el artículo precedente, en razón de ser interés para terceros, no podrán ser revocados individualmente por algún propietario.- La modificación o revocación de los poderes conferidos solo podrá ser acordada por la mayoría absoluta de los propietarios reunidos en Asamblea.- Se entiende para estos efectos, que cada propietario tendrá en dicha Asamblea, un voto por cada lote o parcela que le pertenezca.- ARTICULO DECIMO PRIMERO.- Sin perjuicio de la administración general de la Reserva, radicada por este instrumento en el Administrador, existirá un Consejo de Administración.- Este Consejo será designado por la Asamblea de Propietarios, durará tres años en sus funciones y estará integrado por tres personas titulares y tres suplentes, que no serán remuneradas, debiendo elegirse de entre ellos al Presidente.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos de los titulares, o en ausencia de alguno o algunos de éstos, de los suplentes designados al efecto.- ARTICULO DECIMO SEGUNDO.- Serán atribuciones del Consejo de Administración: a) dictar las disposiciones reglamentarias de régimen interno que estimare necesarias para la consecución de los fines señalados en el artículo

Sexto del presente reglamento, y para el cumplimiento de las normas en él contenidas.- Estas normas de orden interno deberán constar por escrito y estar coordinadas y sistematizadas y ser sometidas a la decisión de la Asamblea de Propietarios para ser aprobadas por simple mayoría.- Igual quórum se requerirá para su modificación o derogación.- b) Velar por la conservación, mantención y reparación de los tranques, de los ductos, matrices y cañerías de agua potable, limpieza de canales y acequias, caminos, puentes, casetas de vigilancia, refugios de montaña, parques y jardines.- c) Fijar y determinar las cuotas con que debe concurrir cada parcela a los gastos de los bienes de uso común, las que tendrán el carácter de obligatorias y seguirá al dominio de las mismas.- Las cuotas podrán ser cobradas por el administrador.- d) Resolver administrativamente las dudas o controversias menores que surjan entre los propietarios, sin perjuicio de las facultades de someter el asunto al conocimiento del árbitro designado en el Artículo Cuadragésimo Segundo.- e) Representar legalmente a los propietarios en aquellas materias de interés común.- f) Supervigilar y controlar la gestión del Administrador.- g) Las demás atribuciones que se le otorguen por este Reglamento o que acuerde la Asamblea de Propietarios.- ARTICULO DECIMO TERCERO.- Para el cumplimiento de sus atribuciones, el Consejo de Administración podrá solicitar presupuestos, contratar servicios, y, en general requerir cuanto sea necesario, confiriéndole poder a quienes lo forman, para estos fines.- Deberá dar una cuenta anual de su gestión y someterla a la aprobación de la asamblea de

ARTURO CARVAJAL E.

NOTARIO PUBLICO

Santiago - Chile

7ª Notaría



propietarios.- En ausencia del Consejo de Administración o si existieran impedimentos para que este funcione, las atribuciones señaladas en el artículo anterior serán ejercidas provisoriamente por el Administrador, quién deberá convocar de inmediato a Asamblea de Propietarios, para que elija los miembros del Consejo de Administración.- ARTICULO DECIMO CUARTO.- Para todos los efectos de la administración de la Reserva Ecológica, los propietarios se reunirán en Asamblea cuando la convoque el Consejo de Administración o más del cincuenta por ciento de los propietarios.- Serán atribuciones de la Asamblea: a) Nombrar a los miembros del Consejo de Administración.- Este consejo se elegirá por votación secreta en Asamblea de Propietarios, en que cada uno de ellos votará por dos personas, proclamándose elegidos los que obtengan las tres primeras mayorías, y como suplentes los que ocupen los tres lugares sucesivos.- Los miembros de este Consejo durarán en sus funciones el período establecido en el Artículo Décimo Primero.- Si al vencimiento del respectivo período no se procediere a otra designación, el Consejo se entenderá automáticamente prorrogado en sus funciones por períodos iguales y sucesivos de seis meses, hasta que se designen los nuevos miembros.- Para la remoción de uno o más de los miembros del Consejo de Administración se requerirá el voto favorable de tres cuartas partes de los asistentes a la Asamblea de Propietarios citada especialmente para este objeto.- Si uno de los miembros del Consejo de Administración es removido, renunciare o se imposibilitare para seguir desempeñándose en su cargo,

los restantes miembros designarán un reemplazante que durará por el tiempo que faltare para completar el período, sin perjuicio de las prórrogas referidas.- b) Aprobar los presupuestos o minutas de gastos comunes para el o los períodos respectivos, que deberán ser presentadas por el Consejo de Administración.- c) Aprobar o rechazar las cuentas y balances que presente el Consejo de Administración o el Administrador.- d) Poner término al mandato del Administrador designado en este Reglamento =Artículo Noveno= y designar nuevo Administrador confiriéndole los poderes necesarios.- e) Las que correspondan según el presente reglamento u otras disposiciones.- ARTICULO DECIMO QUINTO.- La asamblea se regirá por las siguientes normas: a) La convocatoria se hará con diez días corridos de anticipación a lo menos, mediante un cartel firmado por el Presidente del Consejo de Administración y se colocará en un lugar visible a la entrada de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana".- Se enviará, además, con igual anticipación, una comunicación escrita al domicilio de cada propietario registrado dentro de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana", en la cual se contenga la citación, dejando testimonio de ello con un acta que levantará al efecto.- La pérdida o extravío de la comunicación no invalida la citación ni será causal para pedir la nulidad de la Asamblea que se efectúe.- b) La asamblea será presidida por el Presidente del Consejo de Administración y se llevará a efecto donde éste lo designe dentro de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana".- c) Para reunirse validamente en primera citación será necesaria



la concurrencia de los propietarios que representen a lo menos el cincuenta por ciento del dominio de la Reserva Ecológica.- Para reunirse en segunda citación bastará la concurrencia de los que asistan.- Los propietarios podrán hacerse representar por otros propietarios cuyos mandatos deberán constar por carta poder.- Las personas jurídicas deberán ser autorizados por el Presidente del Consejo de Administración.- Aquellos otorgados por personas jurídicas deberán constar de escritura pública donde se insertará la personería del que comparece a su nombre.-

d) Cada propietario tendrá un voto por cada lote o parcela que le pertenezca en la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana".- e) Para el cálculo de los quórum y mayoría se procederá con exclusión de los derechos de los propietarios que no estuvieran al día en el pago de las respectivas cuotas en los gastos o expensas comunes.- Los acuerdos así adoptados serán obligatorios para todos los propietarios.-

TITULO TERCERO: DE LAS LIMITACIONES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A QUE QUEDAN SUJETOS LOS PROPIETARIOS: ARTICULO DECIMO SEXTO.- Todo propietario tiene derecho al uso y goce de los elementos, servicios y bienes de uso común, empleándolos en forma prudencial, de acuerdo con su destino ordinario y en forma que no perjudique los intereses de la Reserva Ecológica ni impida, perturbe u obstaculice el derecho de los demás.- La misma disposición regirá para las áreas de servidumbre establecidas.-

ARTICULO DECIMO SEPTIMO.- Serán de cargo exclusivo de los respectivos propietarios la reparación y mantención de su parcela, casa habitación, deslindes, y, en general la parte interior de sus predios, como,

igualmente, de las instalaciones de gas, energía eléctrica, agua, alcantarillado, y red telefónica, hasta los empalmes de entrada y/o salida.- Cada propietario tendrá un plazo de quince días corridos para solucionar las reparaciones que en su propiedad sean necesarias, cuando estos desperfectos, por su naturaleza afecten el uso de los servicios, a la seguridad, existencia, solidez, salubridad o comodidad y confort de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana" o a uno o más de los propietarios.- Transcurrido el plazo indicado, el Administrador, estará facultado para previo aviso por escrito dado con doce horas de anticipación ingresar al predio donde se ubica el desperfecto para proceder a efectuar la reparación correspondiente por cuenta del respectivo propietario.- En casos graves y urgentes, que puedan hacer peligrar la seguridad de terceros, se podrá ingresar de inmediato para subsanar el problema, debiendo dar pronta cuenta por escrito de lo obrado al propietario en la dirección registrada dentro de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana".- ARTICULO DECIMO OCTAVO.- Los elementos que dividen cada propiedad se entenderá que son comunes para el efecto de concurrir a su conservación y reparación por partes iguales entre los vecinos.- ARTICULO DECIMO NOVENO.- El hecho de que algún propietario no haga uso efectivo de determinado servicio o bien de uso común o de que la parcela permanezca desocupada o sin construir, no exime en caso alguno al propietario de la obligación de contribuir al pago de los gastos y expensas que le corresponda, salvo en cuanto el presente reglamento le exima.- ARTICULO VIGESIMO.- Cada

ARTURO CARVAJAL E.

NOTARIO PUBLICO

Santiago - Chile

7° Notaría



propietario usará su parcela en forma ordenada y tranquila de manera de mantener buena conveniencia con sus vecinos y no transgredir disposición legal alguna y deberá destinarla al uso agrícola y forestal que por naturaleza le corresponde, vale decir, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis y sus modificaciones.- ARTICULO VIGESIMO PRIMERO.- Queda estrictamente prohibido: a) Destinar el predio a usos distintos de los precedentemente señalados; b) Tener a cualquier título en la propiedad, aunque sea transitoriamente, materias inflamables, explosivas, mal olientes, en descomposición o cualquiera otra que pueda causar algún tipo de perjuicio; c) Causar ruidos o algazaras, o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes de los lotes, parcelas o sitios; d) Producir contaminación acústica, ya sea por el funcionamiento de aparatos de radio, motores, u otros, instrumentos musicales o en cualquiera otra forma; e) Ejecutar actos que puedan afectar o comprometer la seguridad o salubridad de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana" o de sus habitantes; f) Instalar antenas de uso de radioaficionados que causen interferencia en los equipos electrónicos de los demás habitantes; g) Instalar cualquier tipo de antenas, parabólicas u otras que excedan de la altura de la casa; h) Instalar tendidos de cables fuera de los autorizados en conformidad a los planos de "Reserva Ecológica Oasis de La Campana"; i) Tender ropa u otros elementos de vestimenta u otros en lugares que no estén debidamente cerrados a fin de que no sean vistos; j) Estacionar vehículos, bultos y otro tipo

de elementos, en los caminos interiores, bajo ningún pretexto.- Al efecto, cada propietario considerará, dentro de su propiedad, los espacios necesarios para los vehículos de quienes habitan allí permanentemente, de sus visitas y vehículos de mayor volumen que transporten carga; k) El ingreso de vehículos de más de quince toneladas.- La carga que estos porten será estibada desde la puerta de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana" en vehículos menores; l) Efectuar todo tipo de reparaciones o lavados a vehículos en los caminos interiores y espacios de uso común.- La infracción a lo establecido en las letras j y l precedentes, autorizará a la administración para su retiro inmediato por cuenta, riesgo y costo del infractor; m) La circulación de vehículos motorizados que emitan gases tóxicos más allá de lo reglamentario, con tubos de escape sin los silenciadores necesarios o sin que cumplan con las leyes del tránsito en cuanto a luces, frenos y condiciones generales cuya inobservancia pudieren causar accidentes.- El Consejo de Administración estará facultado para prohibir el ingreso de tales vehículos-sean motorizados o no; n) La circulación por los caminos interiores de todo tipo de animales que no transiten con sus dueños con las medidas de seguridad pertinentes, tales como, correas y otros.- No es permitido montar, circular ni practicar paseos en moto u otro tipo de vehículos similares que causen ruidos molestos; ñ) Transitar por los caminos interiores a una velocidad superior a los cuarenta kilómetros por hora o transitar en vehículos motorizados por lugares fuera de lo caminos especialmente habilitados

ARTURO CARVAJAL E.

NOTARIO PUBLICO

Santiago - Chile

7ª Notaría



para este efecto; o) La crianza de todo tipo de animales, entendiéndose por tales, animales mayores o menores, tales como, perros, gatos, conejos, chanchos, aves de corral y otros; p) Desarrollar actividades industriales, empresariales, agroindustriales u otras, que impliquen la utilización de mano de obra y/o contaminación de cualquier clase en la tierra o aguas de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana".- Salvo expresa autorización del Consejo de Administración, no se podrán efectuar actividades remuneradas que impliquen el acceso de terceros ajenos a la Reserva Ecológica; q) Alimentarse, beber, hacer picnic o cualquiera otra actividad doméstica, en los espacios de uso común con excepción de los especialmente destinados a ello; r) Botar cualquier tipo de desperdicios en los espacios de uso común y/o causar daños en ellos o en sus instalaciones, disponer de la basura en contravención a lo que establezca el Consejo de Administración.- La infracción a esta prohibición se estimará especialmente grave; s) Cazar por cualquier medio, aves, animales, y demás especies de la Reserva; t) No obstruir, ni tapar el escurrimiento natural de las aguas por las quebradas y demás cursos naturales.- **ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO.-** Cada propietario asume la obligación de mantener su predio debidamente ordenado, desinfectando árboles y plantas con productos que no afecten a la flora, fauna y medio ambiente.- Toda contravención hará incurrir al infractor en el pago de las indemnizaciones que procedieren.- **ARTICULO VIGESIMO TERCERO.-** Con el objeto de prevenir incendios que puedan afectar los recursos naturales de la

Reserva Ecológica como asimismo los predios particulares se establecen para cada propietario las siguientes obligaciones: a) Remover la materia vegetal muerta, en especial la de los cercos vivos que deslindan los lotes o parcelas; b) Mantener cortafuegos junto a los cercos divisorios, sea cavando pequeñas zanjitas todo a lo largo de los mismos o dejando espacios reducidos sin vegetación para evitar la vegetación continua que permite la fácil propagación del fuego; c) Tomar medidas de prevención respecto de los fuegos que se hagan al aire libre, esto es asados y fogatas, impidiendo además la intervención de niños menores en los mismos, tanto en su preparación como en su extinción; d) Revisar periódicamente, sin perjuicio de las atribuciones de la Administración, el buen estado de las instalaciones eléctricas del predio y dotar las chimeneas de algún elemento que impida que las brasas sean expulsadas al aire.- Se recomienda no usar las chimeneas durante los meses de verano, salvo situaciones de excepción; e) Contar en cada lote o parcela con implementos que permitan, dada una emergencia, combatir el fuego organizándose en grupos para el efecto.- Se entiende por estos implementos, tener a lo menos extinguidores, una pala, un hacha, y un rastrillo u horqueta.- Queda prohibido usar fuegos artificiales en cualquier sector de la Reserva Ecológica, como asimismo, botar cigarrillos o dejar trozos de vidrio en el suelo.- Los propietarios serán responsables y deberán reparar todo daño causado por un incendio que se origine en su propia negligencia o en la falta de cuidado y vigilancia de las personas que tenga a su cargo, todo ellos sin



perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pueda afectar a quién provocare el fuego.- ARTICULO VIGESIMO CUARTO.- Los propietarios podrán dar en arrendamiento o conceder el uso o goce a cualquier título de sus respectivas parcelas a cualquier persona, salvo que este sea reconocidamente insolvente, inmoral, de costumbres reñidas con el trato social o el orden legal, en cuyo caso el Consejo de Administración por iniciativa propia o a instancias de propietarios tendrá derecho a oponerse a la ocupación del inmueble por tal persona.- Dará derecho a cobrar el máximo de la multa al propietario que arrendare o diere a cualquier título el uso y goce de su propiedad mediante interpósita persona para ser, en definitiva ocupada por otra u otras.- TITULO CUARTO: DE LA ARQUITECTURA Y PAISAJISMO: ARTICULO VIGESIMO QUINTO.- La "Reserva Ecológica Oasis de La Campana" es un conjunto paisajístico en el que la idea general de su organización especial y el detalle en cada uno de sus lugares han sido estudiados detenidamente con el objeto de preservar la naturaleza existente, a la vez que enriquecer este paisaje con las nuevas obras.- En el logro de este objetivo, es fundamental para la armonía de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana" la definición de las normas generales que regirán la intervención particular de cada uno de los propietarios en el interior de sus parcelas.- Se entiende que en un marco de normas definidas en el más alto standard estético y de calidad material se está protegiendo el interés de cada uno de los propietarios.- Estas normas están referidas a dos puntos sustanciales: a) arquitectura; b) Paisajismo.-

ARTICULO VIGESIMO SEXTO.- a) Arquitectura.- Uno) para la aprobación del proyecto a construirse en cada lote, parcela o sitio, se presentará al Consejo de Administración un Anteproyecto completo de Arquitectura y Paisajismo con las correspondientes especificaciones técnicas, todo ejecutado bajo la firma de un arquitecto idóneo. =Escala Uno:cien=. Dos) las obras deberán ser ejecutadas en su estructura, instalaciones y terminaciones con el más alto nivel de calidad, en materiales naturales, nobles, estables y resistentes que aseguren la excelencia en la permanencia y presentación de las obras en toda su vida útil.- Consecuentemente, no se aceptarán proyectos ni especificaciones técnicas que consideren casas o construcciones de inferior calidad a las precedentemente señaladas.- El Consejo de Administración determinará las especificaciones Técnicas exigidas para aquellas que sean producidas o elaboradas por partes y piezas con el evidente propósito de ser armadas o instaladas en el terreno, y que no corresponden a las exigencias en cuanto a la calidad de las viviendas.- Tres) Las construcciones a ejecutarse serán de hasta dos pisos de altura por sobre el terreno natural, pudiendo emerger del conjunto solamente alguna zona de mayor altura que no debe ocupar en el plano una superficie superior al cincuenta por ciento del total de aquella construida.- Esta mayor altura no superará los nueve metros medidos exteriormente desde el nivel del terreno natural en que se encuentra, hasta la cumbrera.-

ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO.- b) Paisajismo.- Uno) en consideración a que los terrenos particulares tienen

ARTURO CARVAJAL E.

NOTARIO PUBLICO

Santiago - Chile

7° Notaría



continuidad espacial con el parque y con las calles y avenidas de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana", se exigirá que el dimensionamiento y posición de los cuerpos y volúmenes de la casa estén en armonía con los espacios verdes exteriores del lote, parcela o sitio.- Dos) para este fin, cada propietario del lote, parcela o sitio, deberá contar, previo al inicio de cualquier construcción, con un plano aprobado por el Consejo de Administración.- Este plano será a escala uno: cien y pasará a formar parte del archivo general de esta comisión.- En él deberá definirse lo siguiente: Emplazamiento acotado de las construcciones.- Movimiento de tierras.- Trazado de caminos de acceso y estacionamientos.- Patios de servicios debidamente amurallados y opacos.- Zonas de esparcimiento: piscina, barbecue, pérgolas exteriores, terrazas, parrones etcétera.- Espacios de jardín, indicando zonas de césped, arbustos, árboles mayores, vegetación existente y senderos.- Plan de manejo forestal.- Iluminación de exteriores con señalización y trazados de todas las acometidas eléctricas cuyos recorridos deberán ser subterráneos.- Posibilidad de ampliaciones futuras de las construcciones.- Espacios verdes exteriores que enfrenten el acceso a la parcela =costado de la calle= con indicación de árboles, jardineras y zonas verdes inmediatas.- Estos espacios serán mantenidos y regados por los respectivos propietarios.- Indicación de posición y sistema de alcantarillado diseñado para las nuevas construcciones, señalando ubicación de ventilación del sistema elegido =fosa, pozo, drenes, etcétera= la que en

ningún caso deberá situarse en límites del lote, parcela o sitio.- Se exigirá la posición más adecuada de esta ventilación, en función de los vientos dominantes y ubicación de las casas vecinas.- ARTICULO VIGESIMO OCTAVO.- Los cercos deben tener una altura máxima de cero coma cincuenta metros y ser exclusivamente vegetales.- Se prohíbe el uso de alambre de púa, malla Acma, muro de tabiquería, y cualquier otro material que no presente una óptima integración con el entorno.- ARTICULO VIGESIMO NOVENO.- Se prohíbe la construcción de casas pareadas, ya sea con respecto al predio vecino o dentro de un mismo predio.- Asimismo, quedan prohibidas cualquier tipo de construcciones adosadas a los cercos divisorios situados en el perímetro de cada propiedad.- ARTICULO TRIGESIMO.- Todo anteproyecto de arquitectura deberá ser presentado al Consejo de Administración de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana", quién por intermedio de una comisión integrada por tres profesionales idóneos, le dará su aprobación o rechazo, debiendo pronunciarse dentro de un plazo máximo de treinta días hábiles.- Antes de aprobado no se podrá iniciar la construcción.- Todo proyecto deberá necesariamente, comprender la instalación de un sistema de alcantarillado.- Las partes convienen en que el sistema de eliminación de aguas servidas y detritos antes citado es absolutamente requerida para mantener un ambiente sano y no contaminado en la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana".- La violación de esta obligación se considerará falta grave y autorizará al Consejo de Administración para aplicar las sanciones máximas contempladas en este reglamento.- TITULO QUINTO:



DE LOS GASTOS ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS: ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO.- Se entenderán gastos ordinarios todos los que sean necesarios efectuar para proporcionar los servicios en tiempo y forma y para mantener conservar o reparar las instalaciones y bienes de uso común.- ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO.- Para efectuar cualquier tipo de gastos extraordinarios, entendiéndose por tales los no comprendidos en el artículo anterior, o que no reúnan sus características; el Consejo de Administración deberá requerir autorización de la Asamblea de Propietarios.- ARTICULO TRIGESIMO TERCERO.- Cada propietario estará obligado a pagar la cuota que le corresponda en los gastos o expensas dentro de los diez días siguientes a la fecha del aviso escrito del Consejo de Administración formulando el cobro.- La mora o simple retardo en el pago de la cuota correspondiente dará lugar a la aplicación al propietario y ocupante moroso de inmueble respectivo, de una multa equivalente al diez por ciento de la cuota de cuyo cobro se trate, debiendo además dicha cuota pagarse debidamente reajustada conforme al alza que experimente la Unidad de Fomento, más el máximo de interés que permita la ley, que se aplicará día a día por todo el período de mora o simple retardo.- Si la mora o simple retardo excediere el término de cuarenta y cinco días desde la fecha en que se formuló el cobro, el Consejo de Administración podrá fijar prudencialmente una multa adicional, según las circunstancias del caso.- Si la mora o simple retardo excediere el término de sesenta días desde la fecha en que se formuló el cobro, el Consejo de Administración está facultado a solicitar, de los

respectivos prestadores, el corte de los servicios básicos, como agua, electricidad, gas y otros.- ARTICULO TRIGESIMO CUARTO.- El detalle periódico de los gastos realizados será remitido a cada propietario a su parcela y al domicilio que tenga registrado en la administración.- TITULO SEXTO: DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES: ARTICULO TRIGESIMO QUINTO.- La infracción de cualquiera de las disposiciones contenidas en el presente reglamento, especialmente las prohibiciones establecidas en el artículo Vigésimo Primero, será sancionada con multa de una a cien Unidades Tributarias Mensuales.- El producto de estas multas será percibido por la administración, quién lo agregará en el respectivo ítem del presupuesto.- En caso de reiteración o persistencia de las infracciones estas multas podrán aplicarse repetidamente, hasta en forma diaria si fuere necesario, aumentándose su monto progresivamente y pudiendo llegar hasta el triple del monto máximo señalado si la reiteración o persistencia fueren excesivas o la gravedad de la falta lo ameritare.- El cobro y aplicación de las multas será facultativo del Consejo de Administración, pudiendo apelarse de ella ante el árbitro, previo pago del monto multado, siempre que exceda de cincuenta Unidades Tributarias.- El cobro de todas las sumas por concepto de infracciones a las disposiciones del presente Reglamento Interno, se regirá por las normas del juicio ejecutivo en las obligaciones de dar, contemplando en los artículos cuatrocientos treinta y cuatro y siguientes del Código de Procedimiento Civil.- ARTICULO TRIGESIMO SEXTO.- La infracción a cualesquiera de las disposiciones

contenidas en el presente Reglamento que no tenga asignada una sanción específica, será penada de la forma y montos señalados en el artículo anterior, procediendo el recurso ante el árbitro allí contemplado.- **TITULO FINAL: DISPOSICIONES VARIAS: ARTICULO TRIGESIMO SEPTIMO.-** Las disposiciones del presente reglamento prevalecen sobre cualquier acuerdo o convenios particulares que puedan celebrar los propietarios.- La declaración de nulidad o inaplicabilidad de una o más de las cláusulas del presente Reglamento por tribunal competente no afectará la validez de las demás.- **ARTICULO TRIGESIMO OCTAVO.-** La modificación del presente reglamento sólo podrá acordarse en asamblea de propietarios citada especialmente para tal objeto, debiendo expresarse en la citación el motivo de la convocatoria.- El acuerdo deberá tomarse por una mayoría que represente al menos el sesenta y seis por ciento de los propietarios que representa las totalidad de las cuotas de dominio de la "Reserva Ecológica Oasis de La Campana".- Deberá concurrir un Notario que certifique el quórum y la mayoría.- El acta deberá firmarse por las personas designadas por la asamblea y por el Ministro de Fe, y reducirse a escritura pública en la misma Notaría.- **ARTICULO TRIGESIMO NOVENO.-** Para los efectos del presente Reglamento, se reputará que los propietarios tienen su domicilio en sus respectivas parcelas, pudiendo notificárseles válidamente allí, aún cuando se hallase ausente o lo tengan arrendado o concedido en otra forma de uso y goce a terceros, salvo que hayan registrado por escrito otra dirección ante el Consejo de Administración,

en cuyo caso, además de notificárseles en su parcela, se les enviará también carta certificada a esta última dirección dejándose constancia que la pérdida o extravío de la carta no invalidará la notificación.- No obstante, para los efectos del juicio arbitral prevalecerán sobre las disposiciones contenidas en este artículo las previstas en el artículo siguiente.- **ARTICULO CUADRAGESIMO.-** Cualquier duda o dificultad que surja entre los propietarios o entre alguno de estos y el Administrador, el Consejo de Administración o la Asamblea de Propietarios en representación de éstos, con motivo del presente Reglamento Interno o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha diez de Diciembre de mil novecientos noventa y dos otorgada en la Notaría de Santiago de don Sergio Rodríguez Garcés, que formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran conocer y aceptar.- Las partes confieren mandato especial e irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara.- En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, por lo cual venimos en renunciar expresamente a ellos.- El árbitro queda especialmente facultado para resolver



todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.- ARTICULO CUADRAGESIMO 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 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.-

SENTE COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL.- FIRMO Y
SELLO CON ESTA FECHA.- REPERTORIO Nº 4.161.- SANTIAGO, 25
DE JULIO DE 1996.-

