

**I BIMESTRE AÑO 2022 –  
REPERTORIO No  
REGLAMENTO PARA PROPIETARIOS  
RESERVA3MARIAS-CONGUILLÍO  
WALDEMAR EDUARDO RIVAS TAPIA**

comparece don **WALDEMAR EDUARDO RIVAS TAPIA**, quien declara ser chileno, abogado, divorciado, cédula nacional de identidad número nueve millones cuatrocientos diecisiete mil setecientos cincuenta y dos guión nueve, domiciliado en calle Antonio Varas número seiscientos ochenta y siete, oficina mil diez de Temuco, mayor de edad, a quien conozco por haberme acreditado su identidad con la mencionada cédula y expone:

**PRIMERO: ANTECEDENTES.**

**UNO)INMUEBLE.** Declara don **WALDEMAR EDUARDO RIVAS TAPIA**, que es dueño único y exclusivo, poseedor legal y material del inmueble rural ubicado en el lugar Laguna Quepe, comuna de Vilcún, de este departamento, señalado en el plano número cuatrocientos noventa y ocho, que se archiva conjuntamente con copia de la sentencia con el número noventa y nueve, al final del Registro de Propiedad del Segundo Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondiente al año dos mil catorce, predio que tiene una superficie de seiscientos noventa hectáreas aproximadamente, con los siguientes deslindes: **NORTE**, Feliciano Venegas Bustos, separado por faja; **ESTE**, Gumercindo López N, Luis E. San Martín Sandoval y Parque Nacional “Los Paraguas”, separados por faja; **SUR**, Asentamiento “Marsella”, separado por faja; **OESTE**, Ignacio Melo Araneda, separado por faja. El título de dominio a nombre del propietario se encuentra inscrito a **fojas cuatrocientos sesenta y dos**, bajo el **número trescientos cincuenta y dos**, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Vilcún correspondiente al año dos mil veintiuno.

**DOS) PROYECTO DE CONSERVACION E INMOBILIARIO.** En el inmueble singularizada precedentemente, don Waldemar Eduardo Rivas Tapia desarrolla un proyecto de conservación de la biodiversidad e inmobiliario, cuya denominación es **Reserva3Marías-Conguillío**.

**TRES) SUBDIVISIÓN.** Don **WALDEMAR EDUARDO RIVAS TAPIA** declara que está en proceso para subdividir el predio singularizado en la cláusula precedente, según plano elaborado por el Topógrafo don Juan Carlos Franco Toro, dando lugar a la creación en una primera etapa, a ciento treinta y un lotes de cabidas dispares, todos de superficies de cinco mil metros cuadrados o más. El certificado emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero que da fe que se ha dado cumplimiento a la normativa referida a la subdivisión de predios rurales acogidos al Decreto Ley Número tres mil quinientos dieciséis, acreditando que los lotes resultantes poseen una superficie igual o superior a cinco mil metros cuadrados, se archivará oportunamente en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de Valcún al requerirse la inscripción del presente Reglamento.

**TERCERO: Reglamento para Propietarios.** *Con el objeto de regular las relaciones de orden interno y precisar los derechos y obligaciones de los propietarios u ocupantes a cualquier título de cada lote o parcela resultante de la subdivisión del inmueble singularizado en la cláusula primera de este instrumento, así como promover el cuidado y conservación del entorno natural donde se emplaza el loteo, considerando que quienes adquieren los lotes persiguen y buscan la misma finalidad al involucrarse en este proyecto, cual es la recreación y conservación de la naturaleza y su biodiversidad, el compareciente, procede a formular el Reglamento para Propietarios que consta de las disposiciones que se establecen más adelante:*

#### **CLAUSULA PRIMERA. Obligatoriedad.**

**Uno)** El presente instrumento será obligatorio para toda persona natural o jurídica que adquiera uno o varios de los lotes o parcelas resultantes de las

subdivisiones del predio mencionado en la cláusula segunda de este instrumento, o que los ocupe a cualquier título, sean arrendatarios, dependientes, comodatarios, etcétera. Al efecto, cada comprador acepta y formulará una declaración en tal sentido en la escritura de compraventa respectiva. Sin perjuicio de lo anterior y en todo caso, el presente reglamento se considerará parte integrante de las escrituras públicas que sirvan de título traslativo de la totalidad de los lotes resultantes de la subdivisión del inmueble singularizado en la cláusula primera de este instrumento.

**Dos)** Todo propietario que enajene o prometa enajenar su lote, 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.

**Tres)** En caso de sucesión por causa de muerte, los sucesores estarán obligados en los mismos términos que su causante, debiendo en caso de transferencia cumplir con las obligaciones establecidas precedentemente.

**Cuatro)** 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.

## **CLAUSULA SEGUNDA. Obligaciones y Derechos.**

Los obligados por este Reglamento deberán observar lo siguiente:

**Uno) Uso del fuego.** Para evitar los incendios forestales: **A)** Está prohibido el uso del fuego para eliminar desechos vegetales y de cualquier naturaleza. **B)** Fuera de las dependencias de las construcciones y edificaciones que se

levanten al interior de los lotes, solamente se podrá hacer fuego en un área delimitada, que no podrá ser de una superficie superior a tres metros cuadrados, debiendo encontrarse alejada al menos quince metros a la redonda de cualquier sustancia o elemento inflamable. El suelo de dicha área deberá encontrarse permanentemente limpio de todo elemento que pueda ser consumido por el fuego. La ubicación de la señalada área deberá contar con la aprobación de la Administración. C) **está prohibido encender fuego** fuera de cada lote, excepto en los lugares expresamente habilitados, autorizados y señalizados al efecto y comunicando oportunamente de ello a la Administración y tomando las máximas precauciones para evitar su propagación.

**Dos)** Cada lote deberá contar con una cámara de tratamiento de residuos líquidos y sólidos, de acuerdo a la normativa reglamentaria vigente.

**Tres)** Esta prohibido cazar o disparar dentro de los lotes o en lugares aledaños a los mismos, y en general dentro de todo el predio en que se emplaza el Proyecto.

**Cuatro)** Utilizar la parcela exclusivamente de acuerdo a su destino rústico residencial, quedándoles terminantemente prohibido establecer comercios, industrias, aserraderos aún portátiles, crianzas de porcinos, aves para comercio, o desarrollar cualquiera otra actividad diferente a la de su carácter rústico- residencial, como establecer discoteques, restaurantes o locales que implican el expendio de bebidas alcohólicas, al igual que canchas de fútbol o futbolito u otros deportes, salvo uso exclusivo de los residentes, usar la parcela para estacionamiento permanente de vehículos o maquinarias que no sea destinada a la conservación y beneficio de la parcela, etc.

**Cinco) Arquitectura.** Las construcciones se deberán hacer en un estilo armónico con el paisaje y acorde con la tradición arquitectónica rural y dando cumplimiento a las leyes u ordenanzas municipales. Los materiales predominantes de las viviendas deberán ser nobles y de aspecto invariable a

través del tiempo, tales como madera y piedra u otros similares. No se permitirá pintar la edificación de colores que desentonen y/o no armonicen con el entorno natural. En los techos de las viviendas se utilizará preferentemente tejas asfálticas gravilladas color café o verde, sin perjuicio de usar techos de zinc o de metales reflectantes a los que se les coloque una pintura o revestimiento que evite el efecto de luminosidad.

**Seis)** En relación al uso del agua, cada lote o parcela tendrá derecho a usar **ochocientos litros de agua en forma diaria**, el que estará incluido en los gastos comunes. Al efecto se instalara un sistema de agua que la proveerá a cada lote o parcela con un arranque final de media pulgada. El consumo que exceda de la cantidad indicada, tendrá el valor de **cero coma treinta y tres unidades de fomento por metro cúbico**, valor que se deberá pagar conjuntamente con los gastos comunes. Queda expresamente prohibido a todos y cada uno de los propietarios de parcelas o lotes, variar el diámetro de los arranques de agua, colocar arranques nuevos y ceder agua a terceros, ya sea a título gratuito u oneroso. Está prohibido constituir derechos de aprovechamiento de aguas sobre cualquier tipo de recurso hidrológico existente en el loteo sin el consentimiento previo de la Administración.

**Siete)** Hacer uso de los caminos u otros lugares de uso común de acuerdo con su finalidad y naturaleza, quedando prohibido el destino para estacionar vehículos mayores o depósito de maderas y/o otros elementos que impliquen perjuicio general para el complejo. Circular en forma imprudente en vehículos o en animales de cualquier clase en caminos interiores o aledaños o que circunden las parcelas. En ningún caso se podrá circular a una velocidad superior a los **veinticinco kilómetros por hora**.

**Ocho)** Contribuir a prorrata de sus respectivos derechos en los gastos comunes que demande el funcionamiento del complejo, serán establecidos y regulados por el Administrador del complejo. 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 de la obligación de contribuir al pago de los gastos comunes.

**Nueve)** Está prohibido explotar forestalmente el lote, cortar sus árboles, arbustos y demás especies vegetales vivas y comercializar en cualquier forma su madera y derivados. Sólo podrán cortarse los arboles ubicados en la parcela, cuando ello sea estrictamente necesario para la construcción y seguridad de las viviendas que allí se construyan y con apego a la normativa legal que regula la materia.

**Diez)** 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 primero inciso segundo y artículo tercero de la ley diecinueve mil setecientos noventa y nueve. El Administrador fijan como correo electrónico para estos efectos el siguiente: [administracion@reserva3marias.cl](mailto:administracion@reserva3marias.cl).

### **CLAUSULA TERCERA.**

**Uno) Servidumbre de Vista.** A fin de mantener y conservar las características del lugar y para asegurar la utilidad que ello representa para los propietarios, los lotes quedan gravados recíprocamente y a perpetuidad con la servidumbre de vista, de acuerdo a las siguientes normas: **A)** La altura máxima de las construcciones será de diez metros, medidos desde el nivel del terreno. **B)** Las construcciones deberán ubicarse a una distancia mínima de veinticinco metros del límite que separa la parcela del camino o Vía de Circulación. Además, no podrán construirse a menos de diez metros del límite medianero que la separa de las parcelas colindantes de este proyecto, salvo acuerdo expreso del vecino colindante correspondiente y no podrán construirse más de dos casas con uso exclusivo de uso residencial de sus propietarios. **C)** Los cercos deberán tener transparencia de manera tal que permitan apreciar el total del paisaje y una altura libre desde el suelo para el libre tránsito de la fauna del lugar. Para ello podrá usarse cercos vivos, tranqueras de madera u otros materiales de igual naturaleza, cuya altura no

sea superior a un metro cincuenta centímetros, siendo su mantención de responsabilidad de cada propietario de lote. Está prohibido el uso de mallas, alambres de púa, cercos metálicos o cualquier otra forma de cierre, como panderetas u otras similares. **D)** Las plantaciones que sé efectúen no podrán tener una densidad tal que impida el derecho general de vista de las parcelas vecinas.

**Dos) Servidumbre de indivisión.** A fin de mantener y conservar las características del lugar y para asegurar la utilidad que ello representa para los propietarios, los lotes quedan gravados recíprocamente con la servidumbre de indivisión, de tal forma que ninguna parcela podrá ser subdividida en forma alguna debiendo conservar íntegramente la superficie que tiene actualmente según el plano conforme al cual se venden.

Todas las servidumbres referidas precedentemente tienen el carácter de gratuitas, indivisibles y hasta el año dos mil setenta.

#### **CLAUSULA CUARTA. Administración.**

**Uno)** La administración del loteo corresponderá a la sociedad **RESERVA3MARIAS CONGUILLIO LIMITADA**, persona jurídica del giro desarrollos turísticos, rol único tributario número setenta y siete millones treinta y seis mil novecientos treinta y cuatro guión siete, más adelante, la Administración o el Administrador.

**Dos)** Corresponderá a la Administración todo lo concerniente a la conservación y administración de los bienes a que se refiere el presente reglamento y, en especial: **a)** Cuidar y vigilar los bienes y servicios de uso común, disponiendo las revisiones y reparaciones necesarias. **b)** Recaudar las cuotas con que deben concurrir los propietarios por expensas y gastos comunes ordinarios y extraordinarios. **c)** Contratar y remover al personal de servicio y vigilancia. **d)** Velar por la observancia de este reglamento y de las demás disposiciones legales y reglamentarias. **e)** Representar en juicio a los propietarios, con las facultades del inciso primero del artículo séptimo del

Código de Procedimiento Civil en las causas concernientes a la administración y conservación de la parcelación, sea que se produzca con cualquiera de ellos o un tercero. **f)** Dictar disposiciones reglamentarias de régimen interno que estimare necesarias para la consecución de los fines y propósitos del Proyecto Reseva3Marías-Conguillío y para el cumplimiento de las normas contenidas en el presente reglamento. **g)** Los propietarios podrán organizarse de tal forma que se entiendan con la Administración en temas de interés común.

**Tres)** La Administración podrá imponer multas de una a cincuenta unidades de fomento, en caso de infracción a las disposiciones del Reglamento, considerando su gravedad, la persistencia o reiteración de las mismas, previa citación del infractor. Dichas multas se incorporarán en los gastos comunes de la respectiva parcela. En Segunda y ultima instancia conocerá el árbitro arbitrador designado más adelante en este instrumento.

#### **CLAUSULA QUINTA. Los Gastos Comunes.**

**Uno)** Los gastos comunes tienen por finalidad atender el pago de lo necesario para operar, mantener, conservar y reparar los caminos interiores, puerta de acceso, bienes de uso común y sistema de agua domiciliaria que beneficia a cada lote.

**Dos)** Los gastos comunes se devengarán a partir del primer traspaso a terceros de cada lote o parcela, ya sea total o proporcional, dependiendo de la fecha de adquisición.

**Tres)** El valor total anual de los gastos comunes es el equivalente en pesos moneda legal al momento de hacerse efectivamente el pago, a **ocho Unidades de Fomento** o el índice de reajustabilidad que lo suceda, por lote o unidad de cinco mil metros cuadrados. El pago se hará en forma anticipada e íntegra, dentro del mes de enero del año respectivo o proporcional y en la fecha de adquisición. Sin perjuicio de la cantidad señalada, la Administración podrá modificar la suma conceptuada como gasto común en

la medida que las necesidades lo requieran y sea objetivamente demostrable, especialmente, los gastos de mantención y conservación de aquéllas áreas e instalaciones de bienes que el Administrador habilite en el futuro para el uso y beneficio común de los lotes comprendidos en el Proyecto que en el predio singularizado en la cláusula primera de este instrumento se implemente.

**Cuatro)** 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.

**Cinco)** La Administración queda desde ya expresa e irrevocablemente facultada para suspender el suministro 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. Así mismo, queda facultada para arbitrar todas las medidas de hecho y derecho que la ley franquea y que se requieran para exigir y obtener el pago de lo adeudado.

**Seis)** La responsabilidad por el pago de estas expensas subsistirá en el caso que el propietario respectivo, ceda, a cualquier título, el dominio, uso o goce de la respectiva parcela. En caso de transferencia o transmisión del dominio, él o los propietarios estarán obligados al pago de las cuentas impagas de su antecesor en la parcelación, en los mismos términos y condiciones señaladas con anterioridad.

**Siete)** Para todos los efectos derivados del presente reglamento, se reputará que los propietarios tienen su domicilio en sus respectivas parcelas, pudiendo notificárseles válidamente allí, aún cuando se hallare ausente o lo tenga arrendado o concedido en otra forma de uso y goce a terceros, salvo que haya registrado por escrito otra dirección ante la administración, en Santiago, otra ciudad u otro país con la información completa relativa a su ubicación, en cuyo caso, además de notificación en su parcela se le enviará

también carta certificada a esta última dirección, dejándose constancia que la pérdida o extravío de la carta no invalidará la notificación.

**CLAUSULA SEXTA. Cláusula arbitral.** Cualquier duda, diferencia, dificultad, controversia o discrepancia que surja entre uno o más propietarios, entre uno o más propietarios con los propietarios originales o quien le suceda, el gestor o el administrador, con motivo de la interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este Reglamento, se resolverá mediante arbitraje. Se designa como arbitro arbitrador a don Edmundo Figueroa Muller, cédula de identidad número nueve millones setecientos noventa y cuatro mil ochocientos veintitrés guión dos. Para el evento de que el árbitro designado no pudiere o no quisiere aceptar el cargo, se designa al efecto al Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio, servicios y Turismo de Temuco A.G. En contra de las resoluciones del arbitro arbitrador no procederá recurso alguno.

**CUARTO:** El presente reglamento, podrá ser modificado por don **WALDEMAR EDUARDO RIVAS TAPIA**, el que queda expresamente facultado para complementarlo, aclararlo, modificarlo, y enmendarlo, mediante escritura pública, la que se inscribirá y anotará en el Registro respectivo.

**QUINTO: Poder al Portador.** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones, alzamientos y cancelaciones que sean necesarias en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. La concesión de esta facultad es, desde luego, irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos. En comprobante y previa lectura, firman el compareciente ante mí, correspondiendo al presente instrumento el Repertorio Notarial número ..... Se da copia. Doy fe.-