

NORMATIVA INTERNA

PARQUE NEREO SPA

A). SERVIDUMBRE DE TRANSITO: De conformidad a las disposiciones contenidas en los artículos 820 y siguientes del Código Civil, y en especial los artículos 880 y siguientes del mismo cuerpo legal, constituye una servidumbre voluntaria de transito vehicular y peatonal, amplia, aparente y perpetua, a título gratuito, de ejercicio permanente y continuo que afecta a la parte de cada uno de los referidos lotes PARQUE NEREO SPA.- En virtud de esta servidumbre, quedan gravados entre si, en calidad de predios sirvientes y dominantes, todos y cada uno de los lotes o sitios resultantes de la subdivisión, con una servidumbre voluntaria de transito vehicular y peatonal, por la cual se podrá transitar por la franja indicada en dicho plano de pie o en vehículo de tracción motorizada o animal, respetando las normas legales y reglamentarias vigentes, y a T treinta una velocidad no superior a k ilómetros por hora.

B).- SERVIDUMBRE DE AREAS VERDES: Se constituye una servidumbre voluntaria de destinación de Area Verde, amplia, aparente y perpetua, a título gratuito, de ejercicio permanente y continuo. En virtud de esta servidumbre, en calidad de predio sirviente, respecto de todos y cada uno de los lotes o sitios resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA, con una servidumbre voluntaria de destinación de Area Verde, la cual se podrá utilizar por los propietarios del resto de los lotes resultantes de la subdivisión.

C).- SERVIDUMBRE DE REDES DE SERVICIO: Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA, quedan desde ya gravados entre si, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada de “Redes de Servicios”.

En el plano que se protocolizó como PARQUE NEREO SPA.- En esta servidumbre, pasaran y se instalarán todas las redes de servicios básicos, tales como agua, luz, y gas, que serán subterráneas igual que otras que el propietario desee instalar.

Asimismo, los lotes resultantes de la subdivisión mencionados en la cláusula segunda de este instrumento, quedan desde ya gravados cada uno como predios sirvientes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada de “Redes de Servicios”, que afecta a la parte de cada uno de los referidos lotes en el plano que se protocolizó PARQUE NEREO SPA.- En esta servidumbre, pasaran y se instalarán todas las redes de servicios básicos, tales como agua, luz, y gas, que serán subterráneas igual que otras que el propietario del predio dominante desee instalar.

D).- SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, NEGATIVA, CONTINUA Y APARENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD Y OCUPACIÓN DE

SUELO: Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA, quedan desde ya gravados entre si, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, 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, aún cuando la normativa vigente o futura autorice el emplazamiento de dos o más viviendas en un lote. Tampoco será admitida la construcción o instalación de casa o pieza de trabajador o cuidador, siendo el índice de constructibilidad máxima un cuarenta por ciento y el índice de ocupación máxima del suelo un veinte por ciento.- Las superficies pavimentadas o no, abiertas o cubiertas, como pérgolas, sombreaderos con cubiertas permeables, no se consideran superficies edificadas, siempre que no excedan el cinco por ciento de la superficie útil del terreno. Entre la norma de ocupación del suelo y la norma de coeficiente de constructibilidad aplicadas ambas a un proyecto determinado, prevalecerá la más restrictiva. No será aplicable el artículo Número sesenta y tres de la Ley General de Urbanismo y Construcción que faculta incrementar en un treinta por ciento el coeficiente de constructibilidad cuando se fusionen dos o más lotes.

E). SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, NEGATIVA, CONTINUA Y APARENTE DE ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA quedan, desde ya gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, 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 un máximo de ocho coma cinco metros, incluyendo la techumbre. Todas las alturas de edificación aquí mencionadas serán tomadas a partir de la base del paramento edificado correspondiente, desde el terreno natural.

F). SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, NEGATIVA, CONTINUA Y APARENTE DE ANTEJARDINES:

Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA quedan desde ya gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con

una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de antejardines, en virtud de la cual el antejardín mínimo a la calle será de seis metros. Se entiende por antejardín el espacio de cada lote que corre desde la línea de cierre hasta la línea de edificación.

G). SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, NEGATIVA, CONTINUA Y APARENTE QUE SE DOMINA “DISTANCIA DE MEDIANEROS”:

Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA quedan desde ya gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominante, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente que se domina “distancia de Medianeros”, en virtud de la cual la edificación será aislada. La rasante será de cuarenta y cinco grados, tomada de la medianera a nivel de terreno, con una distancia mínima de seis metros en caso de corresponder a fachadas con o sin vanos. Todas las alturas de edificación aquí mencionadas serán tomadas a partir de la base del paramento edificado correspondiente, desde el terreno natural. Están prohibidos los adosamientos.

H). SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, NEGATIVA, CONTINUA Y APARENTE DENOMINADA “ESPECIAL DE CIERROS” :

Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA quedan desde ya gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y servidumbre voluntaria, negativa, dominantes, con una

continua y aparente denominada “Especial de Cierros” en virtud de la cual en la línea de cierre hacia la servidumbre de camino y áreas verdes se permiten cierros de una altura máxima de uno coma veinte (1,20) metros, realizados con postes de madera, tranqueras, cierros de malla de color o transparente, con vegetación alternada. Queda expresamente prohibido el uso de setos hacia la servidumbre de camino. Todos los cierros correspondientes a medianeros se permiten cierros de una coma veinte metros de alto hechos con postes de madera, tranqueras, cierros de malla de color o transparente, con vegetación sin restricción en variedades, sólo condicionando el uso de setos a un máximo de dos metros de altura. Los patios de servicios deberán ser cerrados en sus perímetros con muros no mayores a dos (2) metros y deberán respetar el distanciamiento descrito en la cláusula letra g. y podrán cerrarse a nivel de cubierta con una altura mínima de dos coma veinte metros y máxima de dos coma cincuenta metros. Cierros metálicos de color acorde con el entorno serán sólo permitidos para portones automáticos de acceso de vehículos o de personas y solo por el deslinde hacia el camino de cada lote, en la línea de cerco antes descrita y en un tramo no superior a seis metros.

D). SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, NEGATIVA, CONTINUA Y APARENTE DENOMINADA DE “ACOMETIDA, MEDIDORES Y

EMPALMES”: Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA quedan desde ya gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente denominada de “Acometida, Medidores y Empalmes”, por lo cual todas las acometidas eléctricas desde el medidor hasta la edificación serán subterráneas igual que otras que el propietario desee instalar. Asimismo las casetas de medidores hechas de forma similar a las fachadas, se disimularán con vegetación, debiendo además solicitarse los empalmes a las empresas concesionarias respectivas, siendo de cargo del propietario los gastos de empalme que ellas demanden.

J).- SERVIDUMBRE VOLUNTARIA, NEGATIVA, CONTINUA Y APARENTE DE PRESENTACIÓN ESTÉTICA:

Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NERO SPA quedan desde ya gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con una servidumbre voluntaria, negativa, continua y aparente de presentación estética que se regula de conformidad a las siguientes disposiciones, que son obligatorias para todos los lotes:

Uno.- Generalidades: Para lograr los objetivos de coherencia y armonía señalados como objetivo de la presente servidumbre, es necesario evitar dos situaciones extremas: Imponer un estilo que produciría efectos monótonos y coartaría la libertad arquitectónica, o utilizar formas y elementos arquitectónicos estéticamente incompatibles entre sí. Para evitar dichos extremos y lograr la deseada coherencia y armonía cualquiera sea el estilo arquitectónico, que se utilice, deberán ser homogéneos los elementos de edificación que más presencia visual ofrecen, con el objeto de integrar y no resaltar las edificaciones respecto al paisaje. Dichos elementos de edificación son: Las cubiertas de techumbre, el color de los muros y los cierros que enfrenten vialidades y los laterales de antejardín. Con la finalidad de lograr estos objetivos, es necesario reglamentar el uso o diseño de esos elementos. **Dos.- Cubiertas de Techumbre.** Materiales: Se autorizará todo tipo de materiales de cubierta, excepto en techumbres con pendiente mayor al cinco por ciento en que queda prohibido el empleo de planchas de fierro galvanizado liso u ondulado, de aluminio, de fibro o asbesto cemento liso u ondulado, de cartón embreado, o de membrana plástica. Aún así en cubiertas que sean de pendientes menor o igual al cinco por ciento sólo se autorizarán a la vista de terminación metálicas, emballetadas y repintadas en colores acordes a la armonía de la vivienda y el entorno: No existe limitación para las formas de las techumbres. En el caso de cubiertas que estén ocultas, éstas deberán solucionarse con la volumetría de la vivienda, y en todos los casos deberán ser pintadas, en colores acorde a la vivienda y el entorno. **Tres.- Cubiertas de Sombreaderos o Pérgolas:** Podrán ser cubiertas con enredaderas, palillajes o lonas, con pendiente máxima del dos por ciento u otras cubiertas planas no a la Vista. **Cuatro.- Colores de paramentos verticales exteriores y**

techumbres: Los muros, pilares y demás paramentos verticales de las fachadas, cubiertas de techumbre y de otros elemento arquitectónicos

estucados o en hormigón visto, se aconseja pintar en colores suaves o pastel, aplicando tonalidades de gamas ladrillo, beige, ocre, gris-verde, etc., excluyéndose los colores violentos, primarios o puros. Del mismo modo, los paramentos de ladrillo hechos a máquina o a mano, de piedra, madera u otro material natural, se aconseja dejarlos en su color y aspecto natural. **Cinco.- Otros:** Todos los elementos antes mencionados, referentes a morfología arquitectónica, deberán estar especificados y detallados en los proyectos que los propietarios presenten a aprobación del comité de Arquitectura, conforme a las normas que más adelante se señalan. Quedan prohibidas las viviendas prefabricadas o construcciones industrializadas, o cualquier otro tipo de construcciones que el comité de arquitectura interprete que no corresponde al estándar del loteo, salvo que las mismas sean aprobadas por dicho comité.

K). SERVIDUMBRE DE DESTINACIÓN HABITACIONAL: Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA están sujetos a la prohibición de cambiar su destino agrícola en los términos de los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sin Embargo, si la legislación permitiera en el futuro cambiar dicho destino, dichos lotes quedan desde ya gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, con una servidumbre voluntaria negativa, continua e inaparente de no darle a dichos inmuebles sino una destinación de carácter habitacional y residencial.

L).- SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO: Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA, cuya superficie afecta zonas, quedan desde ya gravados entre sí, siendo respectivamente predios sirvientes y dominantes, de los demás lotes, con una servidumbre de acueducto que emana de la ejecución de obras de alcantarillado de aguas lluvias o de riego, aguas servidas o de instalación de agua potable, como asimismo, con las servidumbres necesarias de agua potable, agua de riego, alcantarillado, gas, electricidad y línea de comunicación y sistemas.

QUINTO: NORMATIVA INTERNA DEL LOTEIO

Todos los lotes resultantes de la subdivisión PARQUE NEREO SPA quedan sujetos a la normativa interna del Loteo, en lo que dice relación con los siguientes aspectos:

a).- J ardines: En los jardines no se podrá plantar árboles, arbustos, ni sembrar pastos que produzcan daños a los jardines vecinos o áreas verdes comunes. El Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcción, confeccionará una lista en la que se incluirán los tipos de árboles, arbustos y pastos cuya plantación y siembra quede prohibida por razones estéticas

o de sanidad vegetal. Queda estrictamente prohibido la plantación o siembra de huertas ya sea para comercialización o uso doméstico. En éste último caso se autorizará solamente si ésta se desarrolla en una superficie

no mayor al 0,5% del terreno y con especies cuya altura no sobrepase el metro de altura además de cuidar de que no quede a la vista del camino o de sus vecinos.

b). Animales Domésticos: Estará permitido a los propietarios de los Lotes sirvientes, tener animales domésticos, siempre que observen las siguientes regulaciones: **Uno.-** Registrar a los animales con la Administración. **Dos.-** Tener los animales con sus respectivas vacunas, acreditadas ante la Administración.- **Tres.-** Que los animales cuenten con una identificación que indique el nombre del propietario y lote al cual pertenece. **Cuatro.-** Esta expresamente prohibido tener animales sueltos al interior del Loteo o de la zona de servidumbre de Tránsito, acueducto, redes y de destinación de Area Verde.- **Cinco.-** En caso de sorprender a animales, en especial perros, sueltos dentro del Loteo el personal de administración estará facultada para retenerlos en lugares habilitados para esos efectos y serán devueltos a sus propietarios, previo pago de Una Unidad de Fomento diaria, por concepto de gastos de mantención, independiente del tiempo de permanencia del animal en el recinto. **Seis.-** En caso de reincidencia, el costo de mantención se incrementará a Tres Unidades de Fomento por cada evento. **Siete.-** Estará prohibido tener animales bravíos.- **Ocho.-** Los perros sólo podrán salir a los espacios comunes acompañados por sus propietarios y con correa.

c).- Almacenamiento y Retiro de Basura: Será obligación de cada propietario de un Lote, el almacenamiento en contenedores cerrados diseñados para tal efecto, al interior de cada Lote, los que no podrán ser visibles desde el exterior. Asimismo, cada propietario estará obligado a efectuar el retiro semanal, oportuno y regular de la basura domiciliaria, de acuerdo al sistema de extracción que determine el Comité de Administración. Estará absolutamente prohibido el reciclaje o almacenamiento de basura al interior de un Lote.

d).- Comité de Administración: Los propietarios del Loteo, conformarán en su primera asamblea, un Comité de Administración, el cual tendrá por misión supervisar y lograr el cumplimiento por parte de los propietarios, de las servidumbres y normas internas del Loteo, que dan cuenta el presente instrumento. Serán funciones del Comité de Administración las siguientes:

Uno.- El Cobro de los gastos comunes y pago de cuentas de la comunidad de propietarios; **Dos-** Cobro de multas de ser necesario; **Tres.-** Velar por la correcta mantención de las áreas comunes y servicios del loteo. (Caminos, áreas verdes, iluminación pública, redes, **otras**); **Cuatro.- La elección o contratación del Administrador.** **Cinco.-** El Comité de Administración estará además, provisto de las siguientes facultades: Dictar normas complementarias que permitan un mejor y más eficiente ejecución de las normas del presente instrumento, así como dictar procedimientos para el cumplimiento de sus disposiciones. Establecer normas especiales, que en ningún caso pueden ser contrarias a

las disposiciones del presente instrumento, destinadas a reglamentar el ejercicio de las servidumbres y Normas Internas.- **Seis.-** El Comité de Administración estará conformado por **tres (3) miembros titulares y tres (3) suplentes**, que serán designados por los propietarios de los lotes, en la Asamblea Constitutiva. Cada Lote tendrá un voto, eligiéndose las tres primeras mayorías para los cargos titulares y las tres siguientes para los suplentes.- **Siete.-** Los miembros del Comité de Administración durarán en sus cargos **dos (2) años** y podrán ser reelegidos indefinidamente.- **Ocho.-** La asamblea constitutiva se llevará a efecto tan pronto se vendan los primeros 20 Lotes del Proyecto por parte de SOCIEDAD PARQUE NEREO SPA, mediante citación que para estos efectos hará la Inmobiliaria, por carta certificada dirigida a los propietarios para tal efecto, en primera citación el quórum para sesionar será la mayoría absoluta de los Lotes del Proyecto. De no haber quórum, se citará a una segunda reunión dentro de los 10 días siguientes, la cual se constituirá **válidamente sólo con los propietarios que asistan.**

d).- Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones: Los copropietarios conformarán en su primera asamblea, un Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones, el cual tendrá por misión supervisar y lograr el cumplimiento por parte de los propietarios, respecto de las siguientes materias: **Uno.-** Toda construcción, subdivisión o arborización que se ejecute en cualquiera de los lotes, deberá contar con la aprobación previa y por escrito del Comité. Para efectos de la aprobación, todo proyecto de construcción, subdivisión, arborización, o cierre deberá presentarse ante el Comité, en el lugar, en la forma de presentación y conteniendo las especificaciones que el mismo Comité determine. Asimismo, todos los Lotes deberán contar con plantas individuales de tratamiento de aguas servidas, de acuerdo a las especificaciones que establezca el Comité. **Dos.-** El Comité tendrá un plazo de quince días corridos para aprobar o rechazar el proyecto. Si el proyecto es rechazado, el rechazo debe ser completamente fundamentado en una carta dirigida al domicilio que el interesado fije en su presentación, y solo podrá fundarse en el incumplimiento de las normas que establece el presente instrumento, o aquellas que previamente hubiere dictado el propio Comité en uso de sus atribuciones. Si dentro del plazo de quince días antes señalado, el Comité no se pronunciare, se entenderá aprobado el proyecto.- **Tres.-** El Comité de Arquitectura estará facultado para resolver la aplicación de multas, y ordenar la demolición de obras en los siguientes casos: En caso de contravención de lo establecido mediante la ejecución de alguna construcción, subdivisión, arborización, o cierre que no cuente con la aprobación del Comité de Arquitectura en la forma señalada; En caso de contravención de las demás normas sobre arquitectura, urbanismo, construcción, subdivisión o mantención establecidas en el presente instrumento, o aquellas dictadas por el propio Comité de Arquitectura en uso de sus atribuciones.- Este Comité estará además, provisto de las siguientes facultades: Dictar normas complementarias que permitan un mejor y más eficiente ejecución de las normas del presente instrumento, así como dictar procedimientos para el cumplimiento de sus disposiciones. Establecer normas especiales, que en ningún caso pueden

ser contrarias a las disposiciones del presente instrumento, destinadas a reglamentar la ejecución de obras menores, tales como piscinas, canchas de tenis, instalación de antenas, etcétera; Establecer normas que regulen los procesos de construcciones ejecutados por los propietarios estableciendo horarios de trabajo, de desplazamiento de personal, tránsito y peso máximo de camiones y maquinarias, cercos de las construcciones, etcétera; Resolver situaciones especiales, que por sus características requieran un tratamiento o condiciones diversas a las contenidas en la presente normativa, las que en ningún caso podrán ser contrarias al espíritu y principios de la misma y del reglamento general.-

Cuatro.- El Comité d e Arquitectura, Urbanismo y Construcciones estará conformado por tres miembros titulares y tres suplentes, que serán designados por los propietarios de los lotes, en la Asamblea constitutiva del Comité de Administración. Cada Lote tendrá un voto, eligiéndose las tres primeras mayorías para los cargos titulares y las tres siguientes para los suplentes..

Cinco.- El Comité d e Arquitectura, Urbanismo y Construcciones, deberá siempre estar asistido por la asesoría de un Arquitecto, el cual tendrá que emitir su opinión técnica, ante cualquier requerimiento que se haga al referido Comité.

SEXTO: GASTOS NECESARIOS PARA LA MANTENCION Y EJERCICIO DE LAS SERVIDUMBRES.-

a .- Corresponderá a los dueños de los predios sirvientes, incurrir en los gastos y efectuar las obras necesarias para mantener y conservar habilitadas las zonas achuradas con rojo, azul y verde en el plano de servidumbres mencionado precedentemente, a fin de que se cumpla el objeto de las distintas servidumbres constituidas sobre dichos lotes. E sta e stipulación engendra una obligación de carácter real que afecta a todos l os propietarios de los predios sirvientes, incluso aunque que lo sean con posterioridad a fecha en que se causaron, produjeron o cobraron dichos g astos y constituye la forma en que se ha previsto que se cumpla lo dispuesto en el artículo ochocientos veintinueve del Código Civil. Para los efectos anteriores, los distintos dueños de los predios sirvientes, reunidos en asamblea, designarán un administrador que tendrá las facultades y obligaciones que más adelante se señalan. Para los efectos de este contrato, cuando se aluda a la “administración” la alusión se entenderá hecha al administrador aquí mencionado.-

b .- En todo caso, cualquiera que fuera el que se encontrare obligado a solventar los gastos de mantención de las obras necesarias para mantener las servidumbres referidas en la cláusula anterior, estos gastos se determinarán, cobrarán, administrarán por las personas y en la forma que se expresa en las cláusulas siguientes.-

SEPTIMO: Serán consideradas como gastos comunes e indispensables para ejercer las servidumbres todos los necesarios para la administración, reparación, conservación y uso de la parte del predio sirviente sujeta al gravamen y de los bienes raíces accesorios puestos o que se pongan en esa parte para ejercer o facilitar el ejercicio de la servidumbre. Se entenderá

por gastos de administración aquellos correspondientes a seguridad, secretaría, comunicaciones, artículos de escritorio y las remuneraciones del personal que presta los servicios necesarios para la mantención, reparación y sustitución de los mencionados bienes, incluyéndose las cotizaciones previsionales y de salud. Se entenderá por gastos de reparación, los que se irroguen en forma extraordinaria para arreglar desperfectos o deterioros en los bienes destinados a prestar el servicio en que consta la servidumbre. Se entenderá por expensas o gastos de conservación, los necesarios para le mantenimiento de los bienes objeto de la servidumbre y sus accesorios, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo, pago de cuentas y mantención de los respectivos servicios tales como iluminación pública, instalaciones comunitarias de agua potable, calles, áreas verdes y áreas de uso común, portería, etcétera. Para los efectos anteriores, cada propietario de predio sirviente deberá mantener una garantía, que quedará en manos del administrador, ascendente a **Cinco Unidades de Fomento**. Los gastos comunes serán cobrados sólo una vez constituido del Comité de Administración –

OCTAVO: Para determinar el monto con que cada propietario del predio sirviente deba contribuir a los gastos antes expresados se seguirá el siguiente procedimiento: (a) La mitad de los gastos se dividirá por el numero total de metros cuadrados útiles del conjunto de las parcelas vendibles descontando las áreas de servidumbres y para determinar con que proporción le corresponde contribuir a cada parcela o lote se multiplicará el resultado por el numero total de metros cuadrados útiles del respectivo lote; (b) La otra mitad de los gastos se dividirá por el numero total de lotes o sitios vendibles objeto de la subdivisión y el resultado de dicha operación será la cantidad que le corresponda contribuir a cada lote sobre esta parte de los gastos. Esta forma de distribución de los gastos se mantendrá vigente hasta que los propietarios de sitios, no acuerden otra forma diferente. Se deja expresa constancia que si alguno de los lotes se destinan a uso común, no serán considerados para la determinación de la contribución antes mencionada.-

NOVENO: La obligación de contribuir a estos gastos seguirá siempre el dominio del lote o sitio sirviente correspondiente, aún en lo relativo a las expensas y gastos devengados antes de su adquisición, por tratarse de una obligación real. Se deja constancia que los gastos comunes sufrirán un alza del **doscientos por ciento**, si después de cinco años de adquirido el lote por el propietario, y entregada la urbanización del Loteo, éste no ha construido una vivienda, acorde con la normativa de construcción.-

DECIMO: La acción real para perseguir el pago de las expensas y gastos sobredichos se entenderá sin perjuicios de la acción personal contra el deudor propietario que haya causado la deuda, aunque haya dejado de serlo, y sin perjuicio además, del derecho de reembolso del nuevo titular contra su antecesor por lo que haya debido pagar por las expensas o gastos ya mencionados.-

DECIMO PRIMERO: Si el derecho de dominio sobre el predio sirviente perteneciere a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos antes mencionados, sin perjuicio de poder repetir contra el comunero por la parte que le quepa en la deuda.-

DECIMO SEGUNDO: Cada uno de los respectivos obligados al pago de los gastos deberá hacerlo dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Si se incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará intereses corrientes, los que se liquidarán y pagarán conjuntamente con la obligación principal. El administrador o la empresa concesionaria en su caso estarán facultados para cortar los servicios respectivos y deberán publicar la lista de deudores morosos.-

DECIMO TERCERO: El administrador hará un calculo aproximado de las expensas o gastos que se requieren para cada próximo período semestral y rendirá cuenta anual de su administración citando a una Asamblea a todos los propietarios de los predios sirvientes para los efectos de la aprobación de la cuenta y su estudio. Aprobada la cuenta a cobrar durante el periodo semestral siguiente, el administrador quedará autorizado para cobrar a cada propietario del predio sirviente la cuenta que en definitiva le corresponda, ya sea por partes o de una sola vez. Si no se reuniere la asamblea por cualquier causa se entenderá aprobada la cuenta del administrador para el próximo periodo semestral.-

DECIMO CUARTO: Para los efectos anteriores, los distintos dueños de los predios sirvientes, reunidos en asamblea, designarán un administrador que durará dos años en su cargo y que podrá ser reelegido permanentemente. Si al vencimiento del plazo no se produjera una nueva designación, se entenderá que se han prorrogado sus funciones hasta que se designe reemplazante. Asimismo, el administrador velará por el cumplimiento de las servidumbres que se han constituido en virtud de las cláusulas precedentes. En tal carácter, cualquier proyecto de construcción deberá ser previamente autorizado por él, antes de presentarlo a la Dirección de Obras competente. El incumplimiento de esta obligación hará incurrir al infractor en una multa ascendente a una Unidad de Fomento por cada día que transcurra después de iniciada la construcción sin que se obtenga la referida autorización.-

DECIMO QUINTO: El administrador representa activa y pasivamente en juicio a los distintos propietarios de los predios sirvientes con las facultades del inciso primero del artículo siete de Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación de los bienes sujetos a servidumbre, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.-

DECIMO SEXTO: Las Asambleas de propietarios de los predios sirvientes se desarrollarán en conformidad a las reglas siguientes: **UNO.** El Comité de Administración o el Administrador convocarán a reunión cuando lo estimen necesario o a petición de alguno de los

propietarios, siempre que el motivo u objeto de la reunión así lo amerite en opinión del Comité de Administración o del Administrador. Estará obligado a citar a Asamblea cuando así lo exija el veinte por ciento o más de los propietarios sujetos a las peticiones contenidas en el presente instrumento. No será menester citación alguna cuando los propietarios acuerden por unanimidad celebrar asamblea. **DOS.** El administrador deberá convocar a los propietarios mediante carta certificada que enviará al domicilio que cada uno tenga registrado en la administración y dejará testimonio de este hecho con forma fehaciente.- **TRES.** Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse, salvo que unánimemente se acuerde otra cosa y deberán ser presididas por el Administrador.- **CUATRO.** Para reunirse válidamente, será menester la concurrencia en primera citación, de la mayoría de los propietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento más uno del total de los lotes. En caso de no haber quórum, el Comité de Administración o el Administrador, citarán para segunda reunión dentro del plazo de los quince días siguientes. En segunda reunión se llevará a efecto válidamente con los propietarios que asistan. **CINCO.** Cada propietario dispondrá de un voto por cada lote. **SEIS.** Los acuerdos deberán tomarse por la mayoría absoluta de los concurrentes que representen, a, lo menos los dos tercios del total de los votos de que dispongan los propietarios. **SIETE.** No obstante lo dispuesto en el numerando anterior, todo acuerdo que importe la imposición de mejoras voluptuarias o que conduzcan a una sensible alteración en el goce de las servidumbres, requerirá del voto conforme de las cuatro quintas partes del total de los votos de que dispongan los propietarios. Igual cantidad de votos se requerirá para modificar las normas contenidas en el presente instrumento, incluso las prohibiciones, limitaciones al dominio y modos instituidos en él.- **OCHO.** Para modificar una cualquiera de las normas relativas a las servidumbres se requerirá del voto conforme de a lo menos las cuatros quintas partes del total de los votos de que dispongan los propietarios.

DECIMO SEPTIMO: En las asambleas de propietarios de predios sirvientes podrán participar los interesados, sea personalmente, sea por medio de delegado o apoderado debidamente acreditado ante el administrador. El administrador no podrá, en caso alguno, representar a ningún interesado en la asamblea. Será deber de cada propietario interesado asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o representado. Si el propietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiese entregado la tenencia de su sitio o lote, representación que operará en caso de inasistencia tanto del propietario como del apoderado que hubiera designado.-

DECIMO OCTAVO: Todos los derechos y obligaciones que resultan de la aplicación de las servidumbres constituidas precedentemente regirán como relaciones de vecindad y serán obligatorias para todas los propietarios de lotes comprendidos dentro de la parcelación agrícola

descrita en el presente instrumento y sus sucesores en el dominio, posesión o mera tenencia de los mismos.-

DECIMO NOVENO: Los derechos de aprovechamiento de aguas necesarios para dotar de agua potable , así como, las tuberías, estanques y demás bienes destinados a prestar servicios de agua potable, gas licuado, alcantarillado y luz eléctrica son de propiedad de SOCIEDAD PARQUE NEREO SPA la que podrá transferirlos o arrendarlos a una empresa prestadora de servicios, o eventualmente traspasar o arrendar estas instalaciones y derechos a los propietarios del loteo, pero en caso alguno podrán ser retirados del lugar en que se encuentren instalados una vez concluida la Urbanización, salvo con el consentimiento por escrito de la Inmobiliaria.

VIGESIMO: La subdivisión de los predios se ha efectuado de acuerdo a las normas contenidas en el Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis y por lo tanto, la superficie mínima de cada lote es de cinco mil metros cuadrados, salvo que las disposiciones legales lo permitan y en todo caso dando cumplimiento a lo establecido en el presente instrumento.

VIGESIMO PRIMERO: El destino del suelo en toda el área de las parcelas o lotes aludido en la presente escritura será agrícola. En el evento que en el futuro se permitan otros usos de suelo, los lotes quedarán no obstante sujetos a la prohibición perpetua de ser destinados a otros fines que no sean los habitacionales, deportivos o de área verde.-

VIGESIMO SEGUNDO: No obstante el giro agrícola de cada lote, los propietarios no podrán: **Uno)** Destinar el lote o parcela o parte de él al funcionamiento de fabricas, centros de diversión, gallineros, caniles, chanchería, establos, caballerizas u otro tipo de crianza animal; **Dos)** Depositar en ellos materiales o sustancias derivadas de vehículos o maquinarias, industriales, malolientes, inflamables o peligrosas; **Tres)** Causar molestias o incomodidades o perturbar la tranquilidad de los dueños u ocupantes de los lotes o parcelas vecinas; **Cuatro)** Cada propietario deberá respetar los derechos de los demás propietarios y usuarios, velando por la comodidad, agrado y seguridad de todos ellos, evitando toda molestia o perturbación, particularmente la contaminación ambiental, visual y acústica; **Cinco)** Cada propietario deberá velar por la limpieza interior y exterior de sus lotes.-

VIGESIMO TERCERO: Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente instrumento o de sus documentos complementarios o modificatorios, o de su interpretación, aplicación, cumplimiento, incumplimiento, nulidad, validez, terminación o por cualquier otra causa relacionada con este instrumento, así como cualquier diferencia que se produzca entre los propietarios en relación con el presente instrumento o entre alguno de los propietarios y la Administración o la Asamblea de Copropietarios se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago. A.G., formando el mismo parte integrante de

esta cláusula, y que las partes declaran conocer y aceptar. El árbitro será designado de común acuerdo por las partes, y a falta de acuerdo, éste será designado por la justicia ordinaria. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.-

VIGESIMO CUARTO: Los comparecientes a esta escritura confieren poder suficiente al abogado ALVARO FERNANDEZ, para que en cualquier tiempo, actuando en su representación pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, corregir, complementar la presente escritura en lo que diga relación con la individualización de la propiedad, sus deslindes o cualquier otro antecedente que se requiera a juicio del Conservador de Bienes Raíces para la adecuada inscripción de las servidumbres.-

VIGESIMO QUINTO: Para todos los efectos legales, las partes fijan domicilio en la ciudad de Concepción y se someten a la jurisdicción de sus tribunales de justicia.

VIGESIMO SEXTO: Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que resulten procedentes en los registros del Conservador de Bienes Raíces competente.- **La personería** de don Cristian Adolfo Matthei Salvo para actuar en nombre y representación de la sociedad PARQUE NEREO SPA, .-