

REGLAMENTO DE LOTEO ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION

FUNDO ASTILLERO

En Santiago de Chile, a () de () del año dos mil veintiuno, ante mí, (), comparece, la sociedad **Astilleros SpA**, persona jurídica del giro inversiones y desarrollos inmobiliarios, RUT: 77.433.016-K debidamente representada según se acreditará por don Nicolas Molina Uberti, cédula nacional de identidad número 10.312.465-4, chileno, ingeniero comercial, casado en separación total de bienes y en su calidad de administrador de la sociedad Allegra SpA, don Robert Ignacio Oehninger Naranjo, cédula nacional de identidad número 16.095.286-5, chileno, ingeniero comercial, soltero, todos con domicilio para estos efectos en La Rinconada 1005 Depto. 1105, Bosque de la Pirámide comuna de Huechuraba, Región Metropolitana, los compareciente mayores de edad, quienes me acreditaron su identidad con las cédula antes mencionada y expone: **PRIMERO:** La sociedad Astillero SpA, es dueña del inmueble denominado Fundo Astillero, ubicado en la comuna de Maullin, Provincia de Llanquihue, Décima Región, denominado "LOTE 56-C", de una superficie de 40,00 hectáreas, cuyos deslindes especiales son; NORTE: Con Lote a Hijueta 57 de Jaime Rubén y Manuel Antonio Ojeda Águila, en línea quebrada, separado por senda, en 512,67 metros; 367,34 metros; 89,91 metros y 264,32 metros; ESTE: Con Lote a Hijueta 58 del Fisco, en línea quebrada separada por cerco, en 330,58 metros; SUR: Con Lote 56-b y Lote 56-d camino interior ambos de la misma propiedad, en 406,92 metros y 364,74 metros; y OESTE: Con Hijueta 55 de Juan Barbarino Igor Pérez, separado por cerco, en 466,35 metros, en adelante el "Inmueble o loteo o Fundo Astillero". Lo adquirió por compra efectuada a doña Emiliana del Carmen Paredes Krause y otros de fecha 20 de agosto del año 2021, otorgada en la notaría y conservadora de Bienes Raíces de Maullín doña Pamela Alejandra Quinteros López con repertorio 538-2021, título que se encuentra actualmente inscrito a sus nombres a fojas 175 número 175 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Maullín del año 2021.

SEGUNDO: El Inmueble individualizado en la cláusula anterior, se subdividió a su vez en sesenta y siete predios. El plano de fusión y subdivisión respectivo, fue autorizado por el Servicio Agrícola y Ganadero de la ciudad de Puerto Montt y agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Maullin, correspondiente al año dos mil veintiuno, en fojas ochocientos treinta, bajo el número ochocientos treinta. Los predios provenientes de la señalada subdivisión se denominan Fundo Astillero. Los indicados predios tienen las superficies y deslindes que en el referido plano de subdivisión se detallan y pormenorizan, plano el cual se entiende formar parte integrante del presente contrato.

TERCERO: Por el presente instrumento, la sociedad Astillero SpA otorga el presente Reglamento de loteo, arquitectura y construcción, que establece las normas, limitaciones, obligaciones y prohibiciones sobre estas materias a que estarán sujetos los futuros propietarios, poseedores, ocupantes a cualquier título, reglas que recaen sobre la totalidad de los lotes indicados en la cláusula segunda de este contrato, a fin de propender a la existencia de un adecuado servicio, uso, goce y usufructo de los predios a fin de asegurar la vialidad y habitabilidad interna del Fundo Astillero. **CUARTO:** Las normas de este Reglamento de loteo, arquitectura y construcción, en adelante indistintamente denominado "Reglamento", tendrán fuerza obligatoria respecto de toda persona natural o jurídica que: a.) Que adquiera a cualquier título uno o más de los predios afectos al presente Reglamento, o que posea cuotas o derechos en ellos y a los respectivos sucesores en el dominio; b.) A quien el propietario hubiera cedido su uso y goce o mera tenencia; c.) Quien ocupe a cualquier otro título alguna de dichas unidades; y, d.) En general, toda persona que ingrese o permanezca en cualquiera de los predios a cualquier título. **QUINTO:** El presente Reglamento se considerará parte integrante de las escrituras públicas que sirvan de título traslativo de la totalidad de los predios señalados en la cláusula segunda. **SEXTO:** Queda prohibido en los predios afectos al Reglamento: a.) Destinar el predio a cualquier actividad distinta a la de predio agro residencial, sin que pueda establecer allí ninguna actividad o

explotación que cause emanaciones de cualquier naturaleza o características, atraiga insectos o cause ruidos molestos, entendiéndose por éstos todo aquel que motive alteración acústica del medio ambiente, que sea perceptible por las personas, como tampoco ningún tipo de empresas o actividades de gestión, comerciales o industrial; b.) Explotar forestalmente los predios; c.) Instalar en los predios restaurantes, hosterías, moteles, cabañas para arriendo, quintas de recreo, hospederías o establecimientos análogos, kioscos o cualquier tipo de comercio, campings, campamentos, carpas de camping, estacionamientos públicos o lugar de guarda de buses, micros, camiones o cualquier tipo de vehículo en mal estado, lugar de almacenamiento y bodegaje de cualquier tipo de productos, packings, y toda clase o tipo de aviso y publicidad, salvo los indicados en la cláusula octava siguiente; d.) Tener en los predios custodia, cautivo o criadero de animales. Tener de manera desaseada establos, corrales, pesebreras y otros establecimientos donde se tengan animales diversos, salvajes o domesticados; d.) Mantener dentro de los predios animales de cualquier tipo de animales que constituyan peligro para la seguridad y tranquilidad de los lotes y/o sus ocupantes, sin las medidas necesarias de seguridad de acuerdo a la ley y reglas para la tenencia responsable de animales; e.) La instalación o funcionamiento de cualquier tipo de motores o escapes que carezcan de sistemas de silenciadores adecuados, que expelan humo, gases y cualquier otro elemento tóxico o contaminante; la instalación de rayos y/o luces de colores, y en general, todo aquello que produzca alteraciones oculares, aromáticas, acústicas y otras que afecten la mantención de los predios y/o su entorno en su situación natural; f.) Botar basura, desechos, sustancias contaminantes o aguas servidas en los predios, sus alrededores y en el subsuelo. La basura o residuos domésticos serán evacuados en bolsas plásticas o similares, debiendo ser puestas por los residentes en las instalaciones de acopio que se destinen al efecto. Queda estrictamente prohibida la quema de desechos y basura; g.) Utilizar carpas como viviendas temporales o definitivas; h.) Desviar el escurrimiento de las aguas que provengan de partes altas, sean de cauces artificiales sobrantes, lluvias, vertientes o de cualquier otro origen. Se deja constancia que todas, las referidas aguas serán de beneficio y utilidad de todas y cada uno de los predios del loteo, por lo que ningún propietario podrá utilizarlas, aprovecharlas o captarlas directamente para uso exclusivo. La

administración del loteo determinará la forma de captación, acopio, distribución y reparto de las mismas. Para tal efecto la administración del loteo tendrá libre acceso a cada predio en que se encuentren las señaladas aguas. Para evitar la contaminación de las aguas, no podrá levantarse ninguna construcción o instalación a menos de cincuenta metros de distancia de cualquier curso de agua existente en el Fundo Astillero; i.) Explorar y/o explotar aguas subterráneas sin el consentimiento previo de la administración; j.) Constituir derechos de aprovechamiento de aguas sobre cualquier tipo de recurso hidrológico existente en Fundo Astillero; k.) Cazar o disparar dentro de los predios o en lugares aledaños a los mismos; construir torres, antenas o elevaciones de cualquier especie, salvo las incorporadas al propio diseño arquitectónico de las viviendas, y sin perjuicio las limitaciones propias previstas para este tipo de obras; l.) Transitar en forma imprudente en vehículos o en animales de cualquier clase en caminos interiores o aledaños o que circunden las parcelas.

SEPTIMO: Los propietarios o usuarios de los predios quedarán obligados a observar, cumplir y respetar las siguientes normas y reglas del Fundo Astillero: a.) Los dueños de los predios estarán obligados a concurrir a la mantención y conservación de los caminos y vías de acceso de uso común, como también de todos los demás bienes comunes destinados al beneficio y utilidad de los predios que conforman el Fundo Astillero. Se incluye dentro de esta obligación los sueldos y leyes sociales de los trabajadores que se empleen en la administración de dichos bienes. Si el dominio de un lote perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de todas las obligaciones y gastos comunes que al mismo correspondan. Los ocupantes también serán, a cualquier título, solidariamente responsables con el propietario, del pago de todas las obligaciones y gastos comunes; b.) Los predios deberán utilizar exclusivamente cierres o cercos vecinales transparentes o cercos vivos o de madera. En uno u otro caso, la altura de los cercos no podrá ser superior a un metro y medio medido desde el nivel base del terreno. Conforme con lo anterior, no se podrán utilizar postes de hormigón o panderetas y cercos de hormigón no transparentes. En todo caso, los cierres o cercos deberán mantenerse en todo momento en buenas condiciones. No estará permitida la instalación de portones ornamentales; c.) Los materiales predominantes de las viviendas deberán ser nobles y de

aspecto invariable a través del tiempo, tales como madera y piedra u otros que autorice expresamente la administración; d.) La altura máxima permitida de las casas que se emplacen en los predios será de seis metros medidos desde el nivel base original del terreno y solo se podrán construir dos casas en cada predio, bajo las reglas y condiciones que establece este Reglamento y la ley; e.) Cada adquirente, propietario o usuario de los predios deberá velar por la limpieza interior y exterior de los mismos, ya sea que se encuentren en estado eriazo, contruidos o en construcción; y, f.) Las plantas de tratamiento sanitarias para aguas servidas domiciliarias que se construyan en cada predio deberán estar ubicados a una distancia mínima de cien metros de los deslindes con cualquier predio vecino. En todo caso se requerirá la autorización previa de la administración o de la persona que ésta designe para definir la ubicación exacta que tendrán los pozos y drenes. Se requerirá además las aprobaciones previas, respecto de las características, cualidades y condiciones que tendrán las plantas de tratamiento sanitarias para aguas servidas domiciliarias que se construyan o instalen en cada predio. Dichas plantas en todo caso deberán cumplir con las normas y regulaciones sanitarias correspondientes. **OCTAVO:** Los propietarios o usuarios de los predios quedarán obligados a observar, cumplir y respetar las normas de arquitectura y construcción que se indican a continuación: a. Cada predio tendrá solamente un acceso. Este tendrá un máximo de cinco metros de ancho; b. La edificación será aislada, por lo que no se permitirán adosamientos ni pareos; c. La ocupación de suelo no podrá ser superior a quince por ciento de los metros cuadrados totales de cada Predio; d. Las viviendas podrán tener hasta seis metros de altura y dos pisos; e. Las viviendas deberán estar emplazadas a una distancia no menor a cien metros del frente a camino y no menor a cien metros de cualquier deslinde con los lotes vecinos. En el evento que en alguno de los lotes no fuera posible dar aplicación a dichas distancias, le corresponderá a la administración establecer tales distancias; e. Cada predio deberá contemplar lugar para el estacionamiento de al menos dos automóviles. Adicionalmente deberá contemplar en su interior estacionamiento de visitas para al menos dos vehículos. Los estacionamientos cubiertos solamente podrán emplazarse adheridos a las viviendas. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en los caminos de acceso a los lotes; f. Cada predio deberá contar con elementos para combatir eficazmente

incendios y sofocar el fuego. Fuera de las dependencias de las construcciones y edificaciones que se levanten, solamente se podrá hacer fuego en un área delimitada de cada predio, que no podrá ser de una superficie superior a cinco metros cuadrados, debiendo encontrarse alejada 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 del loteador; g. Todos los contenedores de basura, elementos para el colgado y secado de ropa, calderas y calefones, equipamientos mecánicos como bombas, filtros, estanques y otros, y en general cualquier elemento de servicio deberá emplazarse en patios contiguos a las viviendas, y en ningún caso a más de veinte metros de distancia de las mismas. Cualquier estanque de combustible, agua u otro artefacto para almacenamiento de cualquier elemento deberá quedar contiguo a las viviendas, y en ningún caso a más de seis metros de distancia de las mismas; h. La construcción de pérgolas y quinchos se encuentra permitida, siempre que sean contiguas a las viviendas y en ningún caso a más de quince metros de distancia de las mismas y en menos de cinco metros del deslinde inmediato. La altura de dichas construcciones en ningún caso podrá sobrepasar de tres metros medidos desde el nivel original del terreno; i.- La construcción de corrales y establos se encuentra permitida, siempre que se encuentren a una distancia no menor a cien metros del camino y no menor a doscientos metros de cualquier deslinde con los predios vecinos. En el evento que en alguno de los predios no fuera posible dar aplicación a dichas distancias, le corresponderá al administrador establecer tales distancias j. Solamente se permitirá como elemento de identificación del predio, un letrero de madera que indique el número del lote, el cual deberá emplazarse en el acceso al mismo, y sus dimensiones no podrán exceder de treinta centímetros de ancho y sesenta centímetros de largo. Solamente durante la construcción de viviendas se permitirá provisoriamente la instalación de otros letreros, los cuales en todo caso antes de su instalación deben ser aprobados por la administración; k. El portón de acceso a cada terreno tendrá una altura máxima de ciento ochenta centímetros, y un ancho máximo de cuatro metros. No se permitirán accesos techados o accesos bajo vigas; l. No se permitirá la edificación de viviendas de menos de treinta metros cuadrados con dos metros

diez centímetros de altura; m. No se permitirá la edificación de viviendas prefabricadas tipo media aguas o similares; n. No se permitirá pintar la edificación de colores que desentonen y/o no armonicen con el entorno natural. El color de las viviendas deberá contar con la aprobación del administrador; o. Todos los vidrios deberán ser incoloros; p. En los techos de las viviendas se utilizará preferentemente tejas asfálticas gavilladas o zinc de preferencia de color y tonalidades oscuras q. En ningún caso se permitirán focos o luminarias dirigidas al cielo. Tampoco se permitirán juegos de luces o luces intermitentes, ni luces de colores; en los predios solamente podrán plantarse arbustos, árboles y especies vegetales que sean autóctonos y propios del lugar geográfico donde se encuentra ubicado el predio; r. Las chimeneas, estufas de doble cámara de combustión, cocinas a leña, hornos, salamandras y otros artefactos a leña que se instalen dentro de las construcciones y edificaciones que se emplacen en los predios, deberán cumplir con las normativas de seguridad para evitar sobrecalentamientos, incendios y además de sujetarlas a las reglas y normativa de control de emisiones, deberán tener habitualmente mantenciones y limpiezas que permitan su utilización sin riesgo alguno; s. Previo al inicio de la construcción de cualquier vivienda, el propietario deberá obtener los permisos y autorizaciones ante las autoridades y organismos correspondientes, y además someter a la aprobación del administración el respectivo proyecto, para lo cual éste designará una comisión de al menos dos profesionales que sean arquitectos y/o constructores civiles. La aprobación del proyecto por parte de dicha comisión considerará entre otras materias, el cumplimiento de las normativas legales y reglamentarias sobre instalaciones eléctricas y de gas, como también la seguridad de las chimeneas, estufas, salamandras y otros artefactos a leña que contemple el respectivo proyecto. La ejecución total del proyecto no podrá demorar más de doce meses contados desde su aprobación por parte de la mencionada comisión; t. Antes del inicio de cualquier construcción, el constructor remitirá al administrador un listado de todos los subcontratistas, proveedores y trabajadores que utilizará, para que se les permita el acceso al Fundo Astillero y al predio específico. El administrador podrá solicitar la información que estime pertinente al constructor respecto de quienes ingresaran al predio, pudiendo negar el acceso al mismo a personas o empresas sin mediar justificaciones. Respecto de los

trabajadores que se emplearán en las construcciones, se requerirá por el administrador el respectivo certificado de antecedentes vigente. Asimismo, antes del inicio de las obras, el constructor debe entregar al administrador una carta debidamente firmada, en la cual declare conocer y aceptar las regulaciones contenidas en el presente instrumento; v. Todas las construcciones temporales propias de la edificación de una vivienda, tales como instalaciones de faena, oficinas, bodegas, trailers, baños químicos y otras, serán emplazadas dentro del predio en cuestión a una distancia mínima de cien metros de distancia de cualquier deslinde, y serán removidos una vez finalizadas las obras. Todo vehículo que tenga relación con alguna obra, deberá quedar estacionado al interior del predio. No se permitirán faenas de carga, descarga o aprovisionamiento fuera de los límites del predio; w. Sin perjuicio que el constructor tendrá la total responsabilidad acerca de todo lo que suceda en la obra, deberá mantener en forma permanente en la misma a un profesional con la capacidad, formación, responsabilidad, criterio y autoridad suficiente para asegurar el cumplimiento las normas pertinentes contenidas en el Reglamento; x. El constructor limpiará el área de la construcción y removerá los escombros producidos al final de cada jornada de trabajo, acopiándolos en un lugar especialmente destinado para ello. Los escombros y basura propia de la obra deberán ser sacados de ella, de manera de no permitir su acumulación. Está expresamente prohibido al constructor enterrar, quemar o esparcir escombros y basura en el loteo; cada constructor deberá proveer de los baños químicos y las demás instalaciones sanitarias para el uso de los trabajadores. No se permitirán pozos negros. Las eventuales duchas deberán contar con un sistema de drenaje, de manera que no escurra agua a los sitios vecinos, a las calles, ni a ningún otro espacio común; no se permite el estacionamiento de vehículos de la obra y maquinarias, ni faenas de carga o descarga de materiales, fuera del predio en que se está construyendo. Se prohíbe expresamente el uso para estos fines de predios vecinos, aunque estos aún se encuentren eriazos, y en los caminos del Fundo Astillero; y. Los lugares de preparación de mezclas de hormigones y/o morteros se emplazarán exclusivamente dentro del predio en que se esté construyendo la vivienda, y será de responsabilidad del constructor tomar las medidas para evitar que cualquier derrame de estas faenas escurra a los cursos naturales de agua. Está expresamente prohibido

la preparación de mezcla de hormigón o mortero sobre las calzadas, caminos y veredas del loteo; el constructor deberá tomar las precauciones para proteger el patrimonio paisajístico del Fundo Astillero, su flora, su capa de tierra vegetal y sus cauces de agua. Estas precauciones se harán extensivas a las obras de urbanización y paisajismo de todo el condominio; el material de las excavaciones que no se utilice para rellenos, deberá ser sacado del predio y depositado en botaderos autorizados; se deberá contar con la asesoría de un experto que garantice la seguridad de la obra, y cualquier daño a terceros producidos por el uso de explosivos será de exclusiva responsabilidad del constructor y del propietario del predio en el cual sean empleados. Lo establecido anteriormente no eximirá en grado alguno de lo dispuesto por las leyes y reglamentos respecto del uso de explosivos en faenas de construcción; z. Cada constructor será responsable por la conducta de sus trabajadores, contratistas, subcontratistas y proveedores dentro del loteo, quedando estrictamente prohibido lo siguiente: z. A.) Se prohíbe el cambio de aceite de cualquier vehículo y/o maquinaria dentro del Fundo Astillero; z. B) Se prohíbe la limpieza de betoneras, herramientas y otros elementos como brochas y tarros de pintura fuera del predio en el que se esté construyendo. En estos casos el constructor deberá tomar las medidas para que estas prácticas no signifiquen un daño permanente al suelo, subsuelo y patrimonio vegetal; z. C) Se prohíbe la remoción de cualquier roca, piedra, material vegetal, tierra vegetal o cualquier otro elemento desde cualquier propiedad ajena del loteo, se prohíbe especialmente el corte o poda de árboles con el fin de juntar material combustible; z. D).- Se prohíbe el almacenamiento imprudente de materiales inflamables, y el botado descuidado de éstos, incluyendo cigarrillos. Cada obra deberá contar permanentemente con los elementos para el combate del fuego necesarios, dispuestos en los lugares adecuados para un eficaz control de eventuales incendios; z. E) Se prohíbe el uso de fuego para la limpieza o despeje del terreno. También se prohíben las quemas de restos orgánicos tales como ramas, pasto, o maleza, que provengan de la limpieza o despeje del predio; z. F.) No se permite el uso de radios u otros equipos de sonido en las obras que se lleven a cabo en el predio; z. G) No se permitirá el uso de bocinas, sirenas u otras señales audibles para señalar los inicios y términos de las jornadas; z H) No se permitirá el acceso a la obra por ningún otro sector que

el acceso previsto en el plano del Fundo Astillero; el constructor será responsable de controlar la emisión de polvo y ruido desde el sector de la construcción; z, J) Los horarios de funcionamiento de las obras de construcción, será de lunes a viernes, entre las ocho y las dieciocho horas. Durante los días sábado, domingo y festivos no se podrá llevar a cabo trabajo ni labor alguna. **NOVENO:** Ninguno de los nuevos propietarios podrá proceder a la subdivisión de los predios que adquieran de la sociedad Astillero SpA. La infracción de lo dispuesto en esta cláusula, hará incurrir al propietario del predio que se subdivide en contravención a lo dispuesto en la misma, en una multa en beneficio de la sociedad Astillero SpA, ascendente al equivalente a mil doscientas unidades de fomento. **DECIMO:** La administración del Fundo Astillero será ejercida por la sociedad Astillero SpA o por quien ésta designe. **DECIMO PRIMERO:** La persona natural o jurídica que administre el Fundo Astillero velará por el cumplimiento de este Reglamento, debiendo tomar las medidas necesarias para evitar que las disposiciones del mismo sean quebrantadas, sin perjuicio de imponer las sanciones correspondientes, las cuales podrán ir desde la simple amonestación escrita, hasta la aplicación de una multa en dinero. La multa en dinero podrá ascender hasta el equivalente a seiscientas unidades de fomento. Los ingresos por concepto de multas que perciba el administrador, serán destinados a la mantención, conservación y preservación del Fundo Astillero. Se deja expresa constancia que adicionalmente al pago de la multa impuesta, el infractor responderá civilmente de todos los perjuicios que pudiera provocar a la sociedad Astillero SpA a la administración o a otros propietarios del Fundo Astillero. **DECIMO SEGUNDO:** Serán competentes para conocer de las dificultades y conflictos que se susciten entre las partes con motivo de la aplicación, interpretación, cumplimiento o incumplimiento del presente Reglamento, los tribunales ordinarios de la ciudad y comuna de Santiago. **DECIMO TERCERO:** Se deja expresa constancia que el predio a que se refiere el presente Reglamento, se encuentra sujeto a la prohibición de cambio de destino en los términos que establecen los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, todo ello de acuerdo al Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis del año mil novecientos ochenta. **DECIMO CUARTO:** Las partes confieren poder especial a don Eduardo Ascui Thomas para que en nombre y representación de la sociedad

Astillero SpA otorgue todos y cada uno de los instrumentos necesarios o convenientes a su juicio exclusivo, tendientes a subsanar cualquier designación defectuosa o insuficiente contenida en esta escritura. **DECIMO QUINTO:** Se faculta al portador de copia fiel o autorizada de la presente escritura, para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones, cancelaciones, declaraciones y anotaciones que procedan. : La personería de don Nicolas Molina Uberti y por don Robert Ignacio Oehninger Naranjo para representar a la sociedad Astillero SpA consta de escritura pública de fecha 11 de agosto del año 2021, otorgada en la notaría de don Jose Reyes Bessone, de la comuna de San Miguel, Santiago, la cual no se inserta por ser conocida por las partes. La personería de Robert Ignacio Oehninger Naranjo para representar a la sociedad Allegra SpA consta de escritura pública de fecha 5 de agosto del año 2021, otorgada en la notaría de don Jose Reyes Bessone, de la comuna de San Miguel, Santiago, la cual no se inserta por ser conocida por las partes.