

4a. Notaria Pública de Santiago

Cosme Fernando Gomila Gatica



El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es REGIMEN INTERNO , repertorio N°: 2581 de fecha 29 de Febrero de 2024, que se reproduce en las siguientes páginas. Copia otorgada en Santiago , en la fecha consignada en la firma electrónica avanzada al final de esta certificación. Doy Fe.-



223457006549
www.fojas.cl

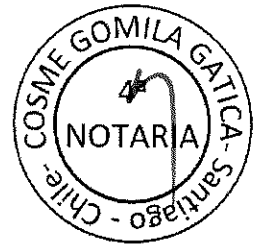
Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excma. Corte Suprema.-

Certificado N° 223457006549.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR N°: F047-223457006549.-



385187 2581 29-02-2024
TERESA MALUENDA ARAYA
REGIMEN INTERNO



LAS FLORES.REGIMEN

Cbb/Tma



Rep. N° 2.581/2024.-

O.t. N°: 385.187.-



RÉGIMEN INTERNO

“SUBDIVISIÓN HACIENDA BOSQUE MAR”



EN SANTIAGO DE CHILE, a veintinueve de febrero del año dos mil veinticuatro, ante mí, **JORGE LOBOS DIAZ**, Abogado, Notario Público, Suplente de la Cuarta Notaría de Santiago, cuyo titular es don **COSME FERNANDO GOMILA GATICA**, con oficio en calle Carmencita número veinte, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, según consta del **Decreto número sesenta y ocho** del año dos mil veinticuatro de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, anotado en el Repertorio con fecha treinta de enero del año dos mil veinticuatro con el **número mil ciento ochenta y uno/dos mil veinticuatro**, bajo el documento número setecientos diecisiete, comparece: Comparece: don **FRANCISCO JOSÉ MORENO SAGREDO**, chileno, casado y separado de bienes, ingeniero civil, cédula de identidad número siete millones setecientos cuarenta y dos mil ciento veintiséis guion dos, en representación, según se acreditará, de **AGRÍCOLA LAS FLORES SpA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones novecientos cuarenta y cinco mil ciento treinta y cinco guion ocho, ambos con domicilio en calle Burgos número doscientos sesenta y ocho, oficina uno, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, y esta a su vez en su carácter de mandataria y en representación de otros propietarios de la Subdivisión “Hacienda Bosque Mar, Sector Las Brisas”, ubicado en la comuna de La Ligua, Región de Valparaíso, el compareciente mayor de edad, quien ha acreditado su identidad con la cédula

1)

Pag: 2/17



Certificado N°
223457006549
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



precitada que declara pertenecerle y expone que vienen en constituir el siguiente Régimen Interno: **TÍTULO PRIMERO: SINGULARIZACIÓN DEL INMUEBLE.** La sociedad Agrícola Las Flores SpA es dueña, en lo no transferido del Lote LT Uno, que resultó de la subdivisión del Lote LT, que resultó de la Fusión de los Lotes Número Uno en que se subdividió la Porción A de la Hijuela Número Tres del Fundo El Guindo; Lote B-Uno B-Uno que resultó de la subdivisión del Lote B-Uno B, de la división del Lote B-Uno; Lote B-Uno A-Cuatro que resultó de la subdivisión del bien raíz denominado Lote B-Uno A, que resultó a su vez de la división del Lote B-Uno; Lote B-Uno A-Uno, que resultó del resto no transferido del Lote B Uno sector seco; Lote B-Uno B-Dos que resultó de la subdivisión del Lote B-Uno-B; Lote S B-Uno, Lote S B-Dos, Lote S B-Tres, y Lote S B-Cuatro resultantes de la subdivisión del inmueble denominado Hija Cuatro del Fundo El Guindo; Lote S A-Uno a en que se dividió el Lote S A Guión Uno, de la Hija Cuatro del Proyecto de Parcelación El Guindo, Sector Longotoma; Lote B-Uno A-Dos, que resultó de la subdivisión del Lote B-Uno sector seco y éste a su vez de la subdivisión de la propiedad denominada Porción B de la Hija Tres del Fundo El Guindo, todos de la Comuna de La Ligua, Provincia de Petorca, y que según plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces de La Ligua, el año dos mil dieciocho, bajo el número setecientos treinta y nueve, tiene una superficie total de cuatrocientas treinta y dos coma ochenta hectáreas, y tiene los siguientes deslindes: NORPONIENTE, en línea quebrada entre los puntos Z uno, C, C uno y C dos, con Fundo Huaquén; NORTE, en línea quebrada entre los puntos C dos, D-D uno de ciento sesenta y seis coma treinta y cinco metros, D uno – K de ochocientos cincuenta coma ochenta y dos metros y punto N con Fundo Huaquén; NORORIENTE, en línea quebrada entre los puntos N, Ñ, O, P, y Q, con Fundo Huaquén; y en línea recta entre los puntos T y E uno con camino interior; SURORIENTE, en línea recta entre los puntos Q y R de trescientos cincuenta y cuatro coma trescientos noventa y dos metros con otros propietarios y en línea recta entre los puntos S y T con camino



Certificado
223457006549
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





interior; SURPONIENTE, en línea recta entre los puntos R y S de mil setecientos diecinueve coma seiscientos siete metros con camino interior y otros propietarios, en línea sinuosa entre los puntos F dos y G cuatro con lote LT tres y lote LT cuatro y en línea curva entre los puntos Z cuatro, Z tres, Z dos y Z uno con Lote LT dos. Adquirió el inmueble señalado por tradición que a su favor le hiciere la sociedad Handels Und Finanz A.G. Chile S.A., sirviéndole de título traslativo de dominio la escritura pública de compraventa de fecha veintitrés de mayo del año dos mil diecinueve, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica. Repertorio número siete mil seiscientos ochenta y uno guion dos mil diecinueve, y se inscribió a fojas dos mil trescientos cuarenta y siete número dos mil seiscientos uno del año dos mil diecinueve del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua. **Subdivisión.** En el inmueble descrito en la cláusula precedente se autorizó una subdivisión para dar origen a un total de cuatrocientas treinta parcelas, enumeradas del uno al cuatrocientos treinta, de acuerdo al plano de subdivisión aprobado por el Servicio Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de Valparaíso, según consta en oficio ordinario número tres mil treinta y tres, de fecha diez de octubre del año dos mil diecinueve, cada una de las parcelas de una superficie predial mínima de una hectárea, cuyo plano consta archivado bajo el número **mil cuatrocientos ochenta y siete en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Ligua del año dos mil veinte.** **TITULO SEGUNDO:** **ANTECEDENTES PRELIMINARES. PRIMERO:** Por este acto e instrumento, la sociedad **Agrícola Las Flores SpA**, en su calidad de dueña de los siguientes lotes o parcelas: **ciento sesenta, ciento sesenta y uno, doscientos setenta y cuatro, doscientos setenta y cinco, doscientos setenta y seis, doscientos setenta y siete, doscientos setenta y ocho, doscientos ochenta, doscientos ochenta y uno, doscientos ochenta y dos, doscientos ochenta y tres, doscientos ochenta y cuatro, doscientos ochenta y cinco, doscientos ochenta y seis, doscientos ochenta y siete,**

Pag: 4/17



Certificado N°
223457006549
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

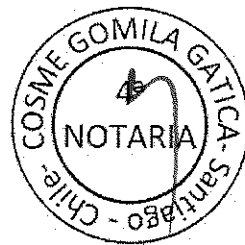


doscientos ochenta y ocho, doscientos ochenta y nueve, doscientos noventa, doscientos noventa y uno, doscientos noventa y dos, doscientos noventa y tres, trescientos treinta, trescientos treinta y uno, trescientos treinta y dos, trescientos treinta y tres, trescientos treinta y cuatro, trescientos treinta y cinco, trescientos treinta y seis, trescientos treinta y siete, trescientos treinta y ocho, trescientos treinta y nueve, trescientos cuarenta, trescientos cuarenta y uno, trescientos cuarenta y dos, trescientos cuarenta y tres, trescientos cuarenta y cuatro, trescientos cuarenta y cinco, trescientos cuarenta y seis, trescientos cuarenta y siete, trescientos cuarenta y ocho, trescientos cuarenta y nueve, trescientos cincuenta, trescientos cincuenta y uno, trescientos cincuenta y dos, trescientos cincuenta y tres, trescientos cincuenta y cuatro, trescientos cincuenta y cinco, trescientos cincuenta y seis, trescientos cincuenta y siete, trescientos cincuenta y ocho, trescientos cincuenta y nueve, trescientos sesenta, trescientos sesenta y uno, trescientos sesenta y dos, trescientos setenta y cuatro, trescientos setenta y cinco, trescientos noventa y dos, trescientos noventa y tres, trescientos noventa y cuatro, trescientos noventa y cinco, trescientos noventa y seis, trescientos noventa y siete, trescientos noventa y ocho, trescientos noventa y nueve, cuatrocientos, cuatrocientos uno, cuatrocientos dos, cuatrocientos once, cuatrocientos doce, cuatrocientos trece, cuatrocientos catorce, cuatrocientos quince, cuatrocientos diecisiete, cuatrocientos dieciocho, cuatrocientos diecinueve, cuatrocientos veinte, todas incluidas, resultantes de la subdivisión Lote LT Uno, comuna de La Ligua, y con el objeto de precisar los derechos y obligaciones recíprocas de los adquirentes de los predios que forman parte de la Subdivisión **Hacienda Bosque Mar**, otorgar los mandatos irrevocables que se describen, fijar el régimen de mantención de los bienes gravados con servidumbres y las expensas necesarias para el funcionamiento de los Lotes resultantes de la subdivisión, viene en otorgar el presente



Certificado
223457006549
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>





“Régimen Interno”. Este Régimen Interno contiene normas relativas a la administración común, otorgamiento de mandatos y demás normas obligatorias referentes al uso del suelo, el cual debe ser Agrícola y Forestal, normas que regirán dentro del área territorial de la subdivisión. Además, el presente Régimen Interno tendrá fuerza obligatoria para toda persona natural o jurídica y/o ente que se encuentre en uno de los siguientes casos: **a)** Adquiera a cualquier título de dominio una o más parcelas o posea derechos o cuotas en ellas; **b)** Las personas a quienes el propietario de una parcela hubiere cedido su uso o goce, a cualquier título; **c)** Todo el que ocupe a cualquier título alguna de las parcelas; y **d)** Las empresas constructoras, contratistas, trabajadores de la construcción, trabajadores agrícolas, temporeros, mediero, jardineros, asesores agrícolas o forestales, parientes, y cualquier persona que realice labores, sean estas remuneradas o gratuitas, encomendadas por propietarios, arrendatarios, subarrendatarios, poseedores o mero tenedores de parcelas de la subdivisión denominada “**Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas**”. Si el derecho de dominio de un lote o parcela estuviere radicado en más de una persona natural o jurídica, cada uno de sus comuneros responderá solidariamente de todas y cada una de las obligaciones emanadas del presente Régimen Interno. A su vez, el propietario de una parcela que ceda el uso y goce de ésta a un tercero, a cualquier título, responderá solidariamente con éste, del incumplimiento de las obligaciones emanadas del Régimen Interno, solidaridad que asume expresa y formalmente por el solo hecho de la firma del contrato de promesa y/o compraventa de su parcela respectiva. Subsidiariamente, en tanto sean aplicables y no contravengan lo pactado en el presente instrumento, que en todo caso primará, se aplicarán las disposiciones legales y administrativas que resulten pertinentes. **SEGUNDO: Descripción General De la Subdivisión.** La subdivisión denominada “**Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas**”, ha sido concebida, estructurada y desarrollada como una Subdivisión en donde el uso de las parcelas resultantes es estrictamente agrícola y forestal, y en

Pag: 6/17

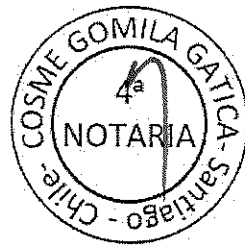


Certificado N°
223457006549
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



ellas podrán ejecutarse las obras que permita la ley y el presente Régimen Interno. Dentro de este espíritu resulta prioritario el respeto a la tranquilidad, privacidad recíproca, a la naturaleza, al entorno y la especial consideración que debe guardarse en todo tiempo entre todos 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 propósito común de preservar el entorno natural que les rodea y convivir de manera armónica y en paz. **TÍTULO TERCERO: DEL ADMINISTRADOR COMÚN.** La subdivisión denominada **Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas**, compuesta de setenta y seis lotes o parcelas, contará con una administración común, que podrá ser una persona natural o jurídica, a quien se le fijará un honorario mensual por la ejecución de dicha labor. El Administrador será elegido por los propietarios de los predios objeto del presente Régimen Interno en Junta de Propietarios. El nombramiento del Administrador contará en la respectiva acta que se levante al efecto, que podrá ser reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta. El Administrador durará en sus funciones un año y podrá ser reelegido indefinidamente. De la misma forma de su elección, podrá ser removido por los propietarios en cualquier tiempo por mayoría simple. Si al vencimiento de un período no se procediere a nueva designación, se entenderá automáticamente prorrogadas sus funciones, por períodos sucesivos de un año hasta que se le designe reemplazante. **PRIMERO:** Corresponderán al Administrador : i)velar por la conservación, mantención, reparación y aseo de los bienes de uso común; ii) cobrar y recaudar de los propietarios las cuotas que le correspondan en las expensas de administración, mantención y reparación; iii) representará en juicio activa y pasivamente a los propietarios, con las facultades del ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil; iv) llevar un libro de actas; v) Llevar un cuaderno o archivo de entradas y gastos conjuntamente con un archivo de documentos, facturas y recibos; vi) mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva de la Subdivisión, sobre la





que girará; vii) Mantener una nómina de los propietarios que conforman la Subdivisión; viii) Velar por la conservación, mantención y reparación de los bienes de uso o utilidad común, limpieza de canales y acequias, mantención de caminos según lo señalado en el artículo uno inciso quinto del Decreto Ley Número tres mil quinientos dieciséis, vías de acceso, senderos, puentes, obras o implementos destinadas la seguridad común, cercos, accesos al lugar y jardines, empalmes eléctricos, empalmes de agua, o de otro tipo, y demás bienes de utilidad común; ix) 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 conforme a las reglas que más adelante se expresan; x) Dictar las normas a que deberán ceñirse el funcionamiento y las operaciones de la Subdivisión, dictar las normativas de funcionamiento internos, incluyendo normas de seguridad, horarios de operación, requisitos de identificación, disposición de desechos, y cualquier otra norma tendiente al buen orden, seguridad, sanidad y operación diaria de la Subdivisión, proponiendo y sometiendo a la aprobación de la Junta de Propietarios. El Administrador, deberá rendir cuenta anual a los propietarios de los lotes o parcelas sobre los gastos y entradas efectuadas en el año anterior, con la correspondiente documentación y nómina de los morosos en el pago de las expensas comunes. **SEGUNDO:**

Junta de Propietarios. Los propietarios se reunirán a lo menos una vez al año, en Junta de Propietarios, convocada por el Administrador o por más del treinta por ciento de la totalidad de los propietarios de los Lotes resultantes de la subdivisión. Serán atribuciones de la Junta de Propietarios: **A)** Aprobar los presupuestos o minutas de expensas de administración, conservación y reparación para el o los periodos respectivos. Estos deberán ser presentados por el Administrador la Junta de Propietarios de manera somera y detallada. **B)** Aprobar o rechazar las cuentas y balances que presente el Administrador. **C)** Poner término al mandato del Administrador designado en este Instrumento y designar nuevo Administrador confiriéndole los poderes necesarios. **D)**

Pag: 8/17



Certificado N°
223457006549
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



Autorizar al Administrador para efectuar cualquier gasto especial. E) Aprobar las normativas internas dictadas por el Administrador. F) Las que correspondan según el presente Régimen Interno u otras disposiciones.

TERCERO: Reglas que rigen la Junta de Propietarios. La Junta de Propietarios se regirá por las siguientes normas: a) Citación a Junta. La convocatoria se realizará con, a lo menos, diez días corridos de anticipación a su celebración, y no más allá de sesenta días corridos de su celebración, mediante cartel firmado por el Administrador desplegado en un lugar visible, a la entrada de la Subdivisión denominada **“Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas”** que procure su acertada difusión y divulgación. Conjuntamente con lo anterior, se enviará con la misma anticipación una comunicación escrita al domicilio o a la casilla de correo electrónico de cada propietario registrado en la Administración, debiendo para dichos efectos designar el propietario su respectivo domicilio y su casilla de correo electrónico y comunicar al Administrador cualquier cambio a dicho respecto. La pérdida o extravío de la comunicación no invalidará la citación, ni será causal para pedir la nulidad de la Junta que se efectúe. b) La Junta será presidida por el Administrador y se llevará a cabo donde éste designe en la citación. Con todo, la Junta podrá llevarse a cabo dentro de la subdivisión denominada **“Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas”** a que este Instrumento se refiere, o en un recinto apropiado a estos efectos, en la ciudad de Santiago, o en la comuna que corresponda a la Capital Regional de aquella Región en la cual se emplaza la subdivisión. En las Asambleas se podrán usar medios tecnológicos que permitan la participación de los propietarios, sin encontrarse físicamente presentes, junto con mecanismos de votación a distancia, siempre que dichos sistemas garanticen debidamente la identidad de los propietarios, o de sus apoderados en su caso, y aseguren su participación. c) Reunión en primera citación. Para reunirse en primera citación será necesaria la concurrencia de los propietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento del dominio de las Parcelas que componen la subdivisión. d) Reunión en segunda citación.



Certificado
223457006549
Verifique validez
<http://www.fojas.>





Para reunirse en segunda citación bastará con la asistencia de los propietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes a la Junta. **e) Representación.** Los propietarios podrán asistir a las Juntas de Propietarios representados por terceros, cuyos mandatos deberán constar por carta poder simple. **f) Voto.** Se entiende para estos efectos que cada propietario tendrá en dicha Junta un voto por cada parcela que le pertenezca. El voto será público. **g) Quórum.** Para el cálculo de los quórums necesarios para adoptar los acuerdos, se excluirán los votos de aquellos propietarios que no estuvieran al día en el pago de las respectivas cuotas en las expensas de administración, reparación y conservación, hecho que deberá ser certificado por el Administrador. Los acuerdos así adoptados serán obligatorios para todos los propietarios de los lotes resultantes de la subdivisión, sin excepción alguna. **CUARTO: Libro de Actas.** De las deliberaciones y acuerdos de la Junta de Propietarios se dejará constancia en un Libro de Actas, que será firmado por dos propietarios que se designen para tales efectos en dicha Junta. El acta se entenderá aprobada desde el momento de su firma, y desde esa fecha se podrán llevar a efecto los acuerdos a que ella se refiera. El Propietario que estimare que un acta adolece de inexactitud u omisiones, tiene el derecho de estampar, antes de firmarla, las salvedades correspondientes. **QUINTO: Hoja de asistencia.** Los concurrentes a la Junta de Propietarios firmarán una hoja de asistencia en la que se indicará, a continuación de cada firma el Número de parcela o parcelas a las que representa. **SEXTO:** La responsabilidad por el pago de las expensas fijadas por el presente Régimen Interno, será de cada propietario, la que subsistirá en el caso que este ceda el uso de su lote o parcela, ya sea en arrendamiento, comodato o por cualquier otro título. En caso de transferencia o transmisión de dominio, él o los nuevos propietarios, están obligados solidariamente al pago de las expensas comunes impagas por el o los antecesores en el dominio. **SÉPTIMO:** La Administración hará una estimación anual de las expensas comunes normales que deberán aportar los

Pag: 10/17

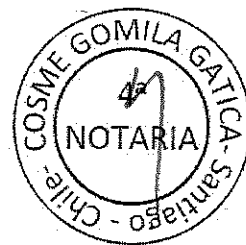


Certificado N°
223457006549
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>



propietarios resultantes de la subdivisión para el funcionamiento de ésta, cifra que podrá ser modificada por el acuerdo de la Junta de Propietarios. Como primera estimación de costos, se fijan las expensas comunes normales en la suma de una Unidad de Fomento mensual por cada Parcela o Lote resultante de la subdivisión. Además, cada comprador o promitente comprador, luego de suscribir un contrato de compraventa o promesa de compraventa, y dentro del plazo de diez días corridos desde su suscripción, debe pagar la suma equivalente a cinco Unidades de Fomento, a efectos de contar con un Fondo de puesta en marcha para cubrir los gastos iniciales y velar por el mantenimiento de la Subdivisión. **OCTAVO:** El hecho de que uno o más de los propietarios de los lotes no hagan uso efectivo de los lotes o parcelas, o que estos permanezcan desocupados por cualquier tiempo, no exime en caso alguno, al respectivo propietario de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas de administración, mantención y reparación. No obstante lo anterior, se deja constancia que aquellos lotes o parcelas no vendidos, entendiéndose por tales, aquellos que al último día de cada mes se encuentren aun inscritas a nombre de Agrícola Las Flores SpA sin haberse celebrado un contrato de Promesa de compraventa respecto de ellas, no concurrirán al pago de expensas de ningún tipo. **NOVENO:** El procedimiento judicial para el cobro de las expensas de administración, mantención y reparación, será el del juicio ejecutivo establecido en el Título I del Libro tercero del Código de Procedimiento Civil, que conocerá el juez de letras civil correspondiente a la Comuna de Santiago, por lo que los comparecientes se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia. **TITULO CUARTO: SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO:** Ante el incumplimiento de cualquiera de las prohibiciones, deberes o servidumbres establecidas en el presente Régimen Interno, será sancionada con multa de una a cien unidades tributarias mensuales, pudiendo el Administrador, elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a persona diversa, dentro de los tres





meses siguientes a la fecha de la resolución que condene al pago de la primera multa. **ARTÍCULO PRIMERO TRANSITORIO:** Cuenta Corriente Bancaria. Poder Especial. Se procederá a abrir una cuenta corriente bancaria, exclusiva, en un Banco o Institución Financiera a nombre de la Subdivisión **Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas**. Para estos efectos el Administrador que se designe podrá contratar una cuenta corriente en un banco o institución financiera, depositar en la cuenta corriente dinero o documentos nominativos o a la orden de la Subdivisión; girar cheques sobre esa cuenta, capitalizar intereses; imponerse de los saldos, endosar cheques u otros documentos bancarios para el solo efecto de su depósito en la cuenta corriente bancaria, o para su cobro judicial o extrajudicial, retirar talonarios de cheques pudiendo delegar en terceros ésta última facultad. **ARTÍCULO SEGUNDO TRANSITORIO:** **Administrador.** Por medio del presente instrumento se confiere poder a la sociedad **Agrícola Las Flores SpA**, quién en su calidad de Administrador gozará de poder tan amplio como sea suficiente, para representar a todos los propietarios con el fin de velar por la tranquilidad, seguridad, salubridad y conservación de las parcelas, permitir a todos y cada uno de los propietarios, el correcto uso y goce de sus derechos. Asimismo, se le confiere 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 constituidas y para que, en general realice todos aquellos actos y contratos que sean conducentes al objeto indicado. **ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** **Modificación al Régimen Interno.** La modificación del presente Régimen Interno sólo podrá acordarse en Junta de Propietarios citada especialmente para tal objeto, debiendo expresarse en la respectiva citación el motivo de la convocatoria. El acuerdo deberá tomarse por una mayoría que represente al menos el sesenta y seis por ciento de las parcelas que componen la subdivisión denominada **“Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas”**. Para estos efectos, deberá concurrir el Notario competente del

Pag: 12/17



Certificado N°
223457006549
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

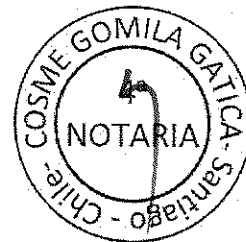


lugar en el cual se celebre la Asamblea, que certifique el quórum y la mayoría. Lo anterior, con excepción de lo señalado en el Artículo Sexto transitorio de este instrumento. **ARTICULO CUARTO TRANSITORIO: Arbitraje.** Toda y cualquiera duda o dificultad que se suscite entre las partes con motivo de la interpretación, cumplimiento, incumplimiento, validez o invalidez del presente Instrumento y/o de sus cláusulas, será resuelta por un árbitro mixto, arbitrador en cuanto al procedimiento y en derecho en el pronunciamiento de la sentencia definitiva, salvo en los casos en los cuales el asunto sea sometido a la competencia de los árbitros del Centro de Arbitraje de la cámara de Comercio de Santiago, según se señalará más adelante, quien actuará y resolverá breve y sumariamente sin forma de juicio, y en contra de cuyas resoluciones no cabrá recurso alguno. Las partes designan para que desempeñe el cargo a don ALVARO FERNANDEZ ORTUZAR, cédula de identidad número doce millones cuatrocientos setenta y cinco mil doscientos guion cero y si éste no pudiere o no quisiere aceptar el cargo, designan en su reemplazo a don JOAQUIN ANDRES VARELA MIZÓN, cédula de identidad número dieciséis millones diecinueve mil seiscientos dieciséis guion cinco, y a falta de ambos, o si ambos no quisieran desempeñar el cargo de árbitro, el asunto será sometido a la competencia de los árbitros del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación (CAM) de la Cámara de Comercio de Santiago, vigente al momento de solicitarlo, quienes designarán un árbitro mixto, de entre los integrantes del cuerpo arbitral del CAM Santiago, debiendo recaer su nombramiento en un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión. **ARTICULO QUINTO TRANSITORIO:** Las disposiciones del presente Instrumento 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 Instrumento por Tribunal competente, no afectará la validez de las demás. **ARTÍCULO SEXTO TRANSITORIO:** En razón de que existe la posibilidad de que en las parcelas



Certificado
223457006549
Verifique validez
<http://www.fojas.>





singularizadas en el **Titulo Primero** de este instrumento se desarrolle uno o más nuevos proyectos de parcelación, cada adquirente, o promitente comprador, de un lote o parcela que forma parte de la subdivisión denominada **“Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas”** autoriza y faculta expresamente a la sociedad **“Agrícola Las Flores SpA.”** o a su continuadora, para que ésta, a través de sus representantes, pueda suscribir las escrituras complementarias, modificatorias o rectificatorias del presente Régimen Interno “Subdivisión Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas”, incluida la facultad de adicionar nuevos lotes o parcelas al presente Régimen Interno, con el propósito de adecuar las relaciones entre los distintos proyectos y regular las nuevas situaciones que puedan presentarse, , a fin de conservar la armonía, equidad, calidad y plusvalía de las parcelas que resulten de dicha subdivisión pudiendo asimismo suscribir las solicitudes y presentaciones que correspondan ante las autoridades pertinentes, para el cumplimiento de este encargo, y pudiendo asimismo constituir servidumbres de postación, acueductos, gasoductos, de paso de cañerías, de conducción de aguas, luz, de conservación y de tránsito vehicular y peatonal y cualquiera otro que se requiera para dotar de servicios a la parcelación y que sean necesarias para la operación normal del servicio, liberándola de la obligación de rendir cuenta de su gestión. Las escrituras modificatorias, rectificatorias o complementarios, podrán indicar bienes de uso y goce exclusivo, para determinadas parcelas o grupos de parcelas. El presente mandato o facultad tiene el carácter de especial e irrevocable quedando el mandatario especialmente facultado para delegar el presente mandato o facultad y reasumirlo cuantas veces lo estime conveniente, en todo o en parte y revocar dichas delegaciones, y se entenderá vigente hasta que haya expirado el plazo de ciento ochenta días siguientes a la fecha de venta de la última parcela resultante de los proyectos actuales o futuros. Si alguna persona, natural o jurídica, o grupo de personas revocare total o parcialmente el presente mandato incurrirá en una multa en beneficio de la mandataria “Agrícola Las Flores SpA.”, equivalente a dos mil Unidades de Fomento. **ARTICULO SÉPTIMO**

Pag: 14/17

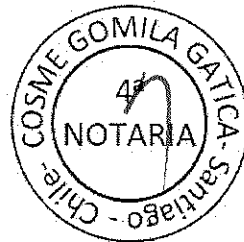


Certificado N°
223457006549
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

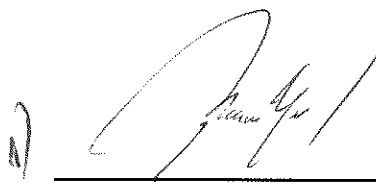


TRANSITORIO: Poder para inscribir. Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento, para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueren procedentes en los registros pertinentes del Conservador. **ARTICULO OCTAVO TRANSITORIO: Poder Especial.**- Por el presente, la sociedad **Agrícola Las Flores SpA.**, por si y en representación de otros propietarios de la Subdivisión **Hacienda Bosque Mar, sector Las Brisas**, otorga mandato especial a los abogados don Alfonso Costabal Ruiz-Tagle, don Ricardo Pelayo Valenzuela Irrarrázaval y doña Ruth Cerón Corrales, para que actuando cualquiera de ellos, indistinta y separadamente, rectifiquen, complementen y/o aclaren la presente escritura, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la correcta singularización de los inmueble, sus deslindes, cabidas, inscripción de dominio, modo de adquirir. Los mandatarios quedan especialmente facultados para suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, minutas, instrumentos públicos y privados necesarios para el cumplimiento de su cometido. En caso de fallecimiento y/o disolución de uno cualquiera de los mandantes, este mandato continuará vigente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil, pues también está destinado a ejecutarse después de su disolución o muerte. Las partes dejan constancia que el mandato se otorga con el carácter de irrevocable y gratuito, quedando el mandatario especialmente facultado para delegar el presente mandato o facultad y reasumirlo cuantas veces lo estime conveniente, en todo o en parte y revocar dichas delegaciones, en conformidad a los términos de los artículos doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y ocho y siguientes del Código de Comercio. La personería de don **FRANCISCO JOSÉ MORENO SAGREDO** para actuar en representación de la sociedad **AGRÍCOLA LAS FLORES SpA** consta de escritura pública de fecha once de octubre del año dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica, la que no se inserta por ser conocida del Notario autorizante, de las partes y a su expresa solicitud. Escritura redactada por la abogado Ruth Ceron. En





comprobante y previa lectura firma el compareciente el presente instrumento
régimen interno. Di copia.- Doy Fe.- La presente escritura se encuentra
anotada en el Libro Repertorio bajo el número 2581/047



FRANCISCO JOSÉ MORENO SAGREDO

C.I. N° 7.742.126-2

p.p. AGRICOLA LAS FLORES SpA



Pag: 16/17



Certificado N°
223457006549
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

J.REG. : TMA
REP. N° : 2581/047
FIRMAS :
COPIAS :
DIGIT. : CBB
C.I. : TMA
DCHOS. : \$ 7000

INUTILIZADO
Conforme Art. 404 inc. 3° C.O.T.

Firma y Sello

