

LUIS ALEJANDRO CONTRERAS PAVEZ
NOTARIO PÚBLICO INTERINO

PRIMERA NOTARIA DE COYHAIQUE

21 DE MAYO N° 551 - FONDO: 67 2255622 - 2255777 - 2237478
COYHAIQUE - PATAGONIA CHILENA



N° 267.-

SERVIDUMBRES Y REGLAMENTO DE CONVIVENCIA
"PARCELACION LOS CEREZOS III"

Rep. N° 1572-2022

EN COYHAIQUE, REPÚBLICA DE CHILE, a treinta de Mayo del año dos mil veintidós, ante mí, **LUIS ALEJANDRO CONTRERAS PAVEZ**, abogado, Notario Público Interino de la Primera Notaría de Coyhaique, según consta de Decreto Económico número **sesenta y dos guión dos mil veintiuno**, de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Coyhaique, el cual se protocolizó en esta Notaría bajo el **número ciento noventa y nueve**, y se anotó en el Libro de Repertorio de Instrumentos Públicos y Documentos Protocolizados bajo el número **tres mil cinco guión dos mil veintiuno**, todo ello con fecha **uno de octubre del año dos mil veintiuno**, ambos con oficio en calle Veintiuno de Mayo número quinientos cincuenta y uno, comparecen: **AGRICOLA AUSTRAL CHERRIES LIMITADA RUT** setenta y seis millones cuarenta y ocho mil cuatrocientos sesenta y cinco guión dos, con domicilio en chacra cuarenta y cuatro camino a Coyhaique Alto, Coyhaique, representada por doña **María Pía Ruiz Soto**, chilena, ingeniero agrónomo, casada, cédula de identidad número quince millones trescientos cinco mil doscientos cuarenta y seis guión ocho y por don **Javier Alejandro Cereceda Castro**, chileno, casado bajo régimen de separación total de bienes, Ingeniero Agrónomo, Cédula Nacional de Identidad número quince millones noventa y nueve mil trescientos veintinueve guión seis, domiciliado en Don Bosco diecinueve de la comuna de Coyhaique, quien acredita su identidad con su respectiva cédula y expone: **PRIMERO: Uno)** Que su representada es dueña del resto del predio ubicado en el sector Valle Simpson de la comuna y provincia de Coyhaique, Undécima Región de Aysén, denominado Las Mariposas, de una superficie original de cincuenta y dos coma setenta y nueve hectáreas, inscrito a fojas mil quinientos dieciocho número novecientos sesenta y cuatro en el Registro de Propiedad del año dos mil catorce del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique.- **Dos)** El inmueble antes individualizado tuvo una primera subdivisión en **veinticuatro lotes: lote A**, de diecisiete coma seis

hectáreas de superficie; lote B, de doce coma tres hectáreas de superficie; lote C, de once coma ocho hectáreas de superficie; y veintiún lotes adicionales de menos de una hectárea, según consta del Certificado número C guión ciento cincuenta y cinco guión dos mil catóree, de fecha diecinueve de agosto del año dos mil catóree, del Servicio Agrícola y Ganadero SAG, Oficina Coyhaique, el que junto a minuta destinadas y plano de subdivisión, se encuentran archivados bajo el número **seiscientos treinta y ocho Letra a, b y c al final del** Registro de Propiedad del año dos mil catóree del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique. **Tres)** Los lotes A y C, fueron a su vez subdivididos en un total de cincuenta y cinco lotes, según plano aprobado por certificado número C - trescientos cincuenta y ocho - dos mil veintiuno, de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno del Servicio Agrícola y Ganadero oficina Coyhaique, documentos que junto a memoria de deslindes y certificado de asignación de roles de avalúos se encuentra agregado bajo el número 163 letras a), b), c) y d) al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique del año dos mil veintidós. **SEGUNDO:** Agrícola Austral Cherries Limitada ha habilitado un camino de acceso y un sistema de abastecimiento de agua y electricidad para las parcelas M cuarenta y seis a M cincuenta y ocho ambas inclusive. **TERCERO:** Por el presente instrumento la sociedad **Agrícola Austral Cherries Limitada**, viene en establecer una serie de servidumbres prediales en los términos que más adelante se indican, y cuyo objeto es ordenar el uso y goce de las parcelas **M cuarenta y seis a M cincuenta y ocho**, todas resultantes de la subdivisión referida en la cláusula primera, la que se denominará **"Loteo Los Cerezos III"** **TERCERO: Servidumbre de destino y limitaciones de uso y goce:** Se establecen sobre las parcelas **parcelas M cuarenta y seis a M cincuenta y ocho ambas inclusive** y a favor de ellas mismas, las servidumbres voluntarias que a continuación se indican: **Uno:** las parcelas tendrán destino agrícola y de agrado, por lo que se prohíbe en forma absoluta destinar las parcelas a uso comercial, industrial, ganadero, minero o de explotación y extracción de áridos, instalación, construcción y funcionamiento de toda clase de industrias, de producción o comercio, la construcción, instalación y explotación comercial de

LUIS ALEJANDRO CONTRERAS PAVEZ
NOTARIO PÚBLICO INTERINO

PRIMERA NOTARIA DE COYHAIQUE

21 DE MAYO N° 551 - FONOS: 67 2255622 - 2255777 - 2237478
COYHAIQUE - PATAGONIA CHILENA



establecimientos alimenticios. **Dos:** Se constituyen, como servidumbres, sobre cada una de las parcelas de la parcelación "Los Cerezos III" y en favor de cada una de ellas, las siguientes prohibiciones: A) Mantener animales que por su número o características naturales contaminen el ambiente o sean peligrosos para los vecinos. B) Instalar o mantener motores, máquinas o equipos que produzcan ruidos o sonidos molestos o excesivos. C) Guardar, en forma habitual camiones, buses, tractores, maquinarias de construcción o de movimiento de tierras que alteren el carácter de exclusivamente residencial de cada lote. D) Dejar escurrir aguas provenientes de actividades de aseo o limpieza o de riego de plantas, arbustos, etc. E) Instalar dispositivos para evacuación de aguas o disposición de basuras que afecten a terceros. F) Lanzar al exterior cualquier objeto, basura o desperdicio. G) Cerrar las puertas de acceso o cerrar en cualquier forma todo o parte de los bienes comunes y realizar cualquier acto destinado a impedir o que derechamente impida el acceso a cualquiera de las parcelas a través de los bienes comunes. H) Atentar en contra de los bienes comunes, especialmente cuando se refiere a sus instalaciones, interruptores, timbres, botones de llamado y luces causando su desperfecto deterioro o inutilización. I) Se prohíbe el funcionamiento de piscinas públicas, campamentos y/o "campings", quintas de recreo, discoteques, restaurantes, pubs, kioscos, establecimientos de venta de productos al público, y la colocación de avisos camineros o de otro tipo en cualquier sector de la parcelación. J) Quemar basuras, desechos o sobras. Podrá quemarse rastrojos o ramas en el tiempo y horarios que determine la administración. Para la disposición de basura será obligatorio para los copropietarios el uso del servicio que con tal objeto se establezca o contrate. **Tres:** No podrá, en cada lote, construirse más de dos casas, con sus construcciones accesorias tales como estacionamientos, bodegas o leñeras. En todo caso, no podrá ocuparse más de un quince por ciento del suelo en construcciones. Las construcciones tendrán una altura máxima de nueve metros por casa, incluida la mansarda. **Cuatro:** Las construcciones en las parcelas deberán mantenerse, como línea de edificación, a una distancia a lo menos de cinco metros de los deslindes medianeros y de diez metros de los deslindes de la franja de servidumbre de tránsito

definida en el artículo cuarto, que sirve de camino interno del loteo y/o del camino público. En todo caso, las distancias entre una construcción cualquiera y los deslindes medianeros podrán ser interiores en caso de contar con autorización notarial del propietario del predio vecino.- **Cinco:** Cada parcela deberá dar una solución particular para la potabilización del agua y para la disposición de las aguas servidas de acuerdo a las normas de Higiene Ambiental del Servicio Nacional de Salud y no podrá contaminar las napas subterráneas, ni la superficie. **Seis:** Las instalaciones eléctricas al interior de cada parcela deberán ser conducidas por ductos subterráneos. **Siete:** Todo cerco o pared que revista el carácter de divisorio o medianero para las parcelas, deberá ser vivo o de estacas de madera. En ningún caso podrán levantarse cercos o cierras interiores que impidan o afecten la vista y soleamiento de los restantes lotes, o que no lleven armonía con el entorno de la parcelación, como por ejemplo cercos de zinc, bloques o panderetas de cemento y otros similares. Los cercos vivos no podrán tener una altura mayor a cuatro metros. Los cercos de madera no podrán exceder los dos metros de altura.- **CUARTO: SERVIDUMBRE DE TRANSITO Y DE SERVICIOS.** A objeto de garantizar y asegurar el acceso peatonal y vehicular a los parcelas **M cuarenta y seis a M cincuenta y ocho ambas inclusive**, resultantes de la subdivisión, el suministro de electricidad y telecomunicaciones y el suministro de agua. **Agrícola Austral Cherries Limitada** constituye una franja de servidumbre gratuita, perpetua e irrestricta, a favor de todos y cada uno de los lotes que resultan de la subdivisión predial referida en la cláusula primera. Dicha franja aparece definida en el plano de subdivisión referido en la cláusula primera como: **Servidumbre de tránsito y otras g)** de una longitud de trescientos treinta y cinco coma dos metros aproximadamente, ancho seis metros y una superficie de dos mil diez metros cuadrados y que afecta a los lotes **M cincuenta y siete, M cincuenta y cinco, M cincuenta y uno y M cuarenta y siete; Servidumbre de tránsito y otras f)** de una longitud de doscientos treinta y cuatro coma dos metros aproximadamente, ancho ocho metros y superficie de mil ochocientos noventa y dos metros cuadrados y afecta a los Lotes **M cuarenta y ocho y**

LUIS ALEJANDRO CONTRERAS PAVEZ
NOTARIO PÚBLICO INTERINO

PRIMERA NOTARIA DE COYHAIQUE

21 DE MAYO N° 551 - FONDO: 67 2255622 - 2255777 - 2237478
COYHAIQUE - PATAGONIA CHILENA



al M cincuenta y cinco; **Servidumbre de tránsito y otras i)** de una longitud de doscientos noventa y cuatro coma siete metros aproximadamente, ancho ocho metros y una superficie de mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados, afectando a los lotes M cuarenta y ocho, M cincuenta y dos, M cincuenta y seis, M cincuenta y ocho, M sesenta, M sesenta y nueve y M setenta y seis; **Servidumbre de tránsito y otras j)** de una longitud de doscientos dieciocho coma ocho aproximadamente, ancho ocho y cuatro metros y de una superficie de mil cuatrocientos seis metros cuadrados, afectando a los lotes M cuarenta y siete, M cuarenta y seis, M cuarenta y cinco y M cuarenta y cuatro; **Servidumbre de tránsito y otras e)** de una longitud de doscientos nueve coma un metros aproximadamente, ancho seis metros y de una superficie de mil doscientos veintidós metros cuadrados, la que afecta a los lotes M uno a M seis, M nueve, M trece y M catorce y; **Servidumbre de tránsito y otras f)** de una longitud de seiscientos trece coma siete metros aproximadamente, ancho seis metros y de una superficie de tres mil setecientos noventa y siete metros cuadrados y que afecta a los Lote M dieciséis, y del Lote M veintiocho al M cuarenta y cinco. El trazado de las franjas referidas se define en el plano de subdivisión y minuta de deslindes referidos en la cláusula primera número dos de esta escritura. Al respecto se establecen las siguientes reglas para el ejercicio de las servidumbres: Uno: Los propietarios no podrán ocupar de ningún modo el área de sus predios que resulta afectada por la franja de servidumbre, la que deberá quedar despejada para el tránsito. Lo anterior implica que los cercos de cada lote solo podrán erigirse, como máximo, en el límite entre dicha franja y el resto de cada lote afectado. Dos: La Franja de servidumbre beneficia a los lotes de la subdivisión en su actual conformación y además a los lotes que resulten de su propia subdivisión o loteo, en los términos del artículo ochocientos veintisiete del Código Civil. Del mismo modo, si se subdividiere un lote sirviente, la servidumbre se mantendrá inalterada y deberá soportarla aquel lote en que se emplace la franja de servidumbre ya definida. **QUINTO: SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO.** A fin de conducir el agua con que se abastecerá a las parcelas del loteo, se constituye una servidumbre

gratuita, perpetua e irrestricta de acueducto sobre la misma franja de tránsito y servicios constituida en la cláusula cuarta precedente, debiendo instalarse los ductos en los límites de dicha franja de manera de no entorpecer su aptitud de servir de camino de acceso. **SÉXTO: SERVIDUMBRE ELÉCTRICA.** A fin de suministrar energía eléctrica y telecomunicaciones a todas las parcelas resultantes de la subdivisión predial referida en la cláusula primera número tres, se constituye una servidumbre gratuita perpetua e irrestricta de postación y paso de cables eléctricos y de telecomunicaciones, sobre la misma franja de tránsito y servicios constituida en la cláusula cuarta precedente, debiendo instalarse los postes y cables en los límites de dicha franja de manera de no entorpecer su aptitud de servir de camino de acceso. **SEPTIMO:** Las restricciones, prohibiciones y obligaciones que el presente instrumento considera, tienen el carácter de servidumbres prediales, y por tanto son exigibles a los propietarios, a los arrendatarios, subarrendatarios y quienes a cualquier título usen o gocen de uno o más lotes del mismo. Las limitaciones, obligaciones, servidumbres y prohibiciones señaladas en esta escritura afectarían perpetuamente el dominio de los inmuebles de esta parcelación y se inscribirá en el registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique. Se entenderá que por el sólo hecho de adquirir una de las parcelas, el adquirente acepta dar cumplimiento a las obligaciones y prohibiciones consignadas en esta escritura y que renuncia expresamente a cualquier recurso o acción, ya sea judicial o extrajudicial, para obtener su inaplicabilidad, sin que valga ninguna estipulación en contrario. Lo dicho respecto del propietario se aplicará en los mismos términos a quienes ostenten a cualquier título la posesión, uso o goce del mismo. **OCTAVO:** Se confiere mandato especial al abogado Mario Cancino Rivas para extender las escrituras rectificatorias, modificatorias o complementarias de la presente a fin de obtener la correcta legalización de las servidumbres que se constituyen. **NOVENO:** Se faculta al portador de la copia autorizada de esta escritura, para requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones, alzamientos y cancelaciones que sean necesarias en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **DECIMO:** La personería de doña María Pía Ruiz Soto y de don Javier Cereceda Castro

LUIS ALEJANDRO CONTRERAS PAVEZ
NOTARIO PÚBLICO INTERINO

PRIMERA NOTARIA DE COYHAIQUE

21 DE MAYO N° 551 - FONOS: 67 2255622 - 2255777 - 2237478

COYHAIQUE - PATAGONIA CHILENA

para representar a Agrícola Austral Cherries Limitada consta de certificado de estatutos, otorgado por el Registro Electrónico de Empresas de la subsecretaría de Economía y Empresas de menor Tamaño que se tiene a la vista en este acto.- **CONTRIBUCIONES A LOS BIENES RAICES:** El inmueble de mayor cabida tiene el Rol matriz mil sesenta y ocho guión sesenta y ocho, de la comuna de Coyhaique y no registra deuda por concepto de contribuciones según consta en certificado de deuda emitido por la Tesorería Regional de Aysén, que se tiene a la vista, que no se inserta por ser conocidos de los comparecientes y que el Notario que autoriza ha tenido a la vista.- Minuta del abogado de esta plaza Mario Cancino Rivas.- En comprobante, previa lectura y ratificación, firman los comparecientes.- Se da copia.- Escritura ingresada al Libro de Repertorio Notarial bajo el número mil quinientos setenta y dos guión dos mil veintidós.- Doy fé.-


María Pía Ruiz Soto

En rep. de AGRICOLA AUSTRAL CHERRIES LIMITADA


Javier Alejandro Cereceda Castro

En rep. de AGRICOLA AUSTRAL CHERRIES LIMITADA





**Certifica que esta escritura esta conforme al original y no ha sido modificada,
Coyhaique 01-06-2022.**



SCA-220601-1702-0318

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.