

Protocolizado en Notaría Winter de Osorno, Repertorio N° 6129-201
Fecha: 3 de Diciembre del Año 2018.

ANEXO REGLAMENTO COPROPIEDAD



LOMAS DE FRUTILLAR

Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcción

Con el objetivo de que "Lomas de Frutillar", se constituya como un todo urbanístico armónico, coherente y estético, es que el presente Anexo al Reglamento de Copropiedad viene en constituir un **Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcción**.

- a) El Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcción será el encargado de fiscalizar el cumplimiento de la totalidad de normas y disposiciones que se establecen en el presente Reglamento respecto de la arquitectura, urbanismo y construcción. En consecuencia toda construcción o arborización que se ejecute en cualquiera de los lotes o parcelas deberá dar cumplimiento a las disposiciones referidas al presente Anexo del Reglamento de Copropiedad y que cada integrante de la comunidad del Loteo declara conocer y aceptar en todas sus partes.
- b) Los propietarios que desee construir, deberá entregar al comité una carpeta con los antecedentes relativos al proyecto para los efectos de poder en su caso hacer los alcances que se estimen pertinentes para dar cumplimiento al desarrollo urbanístico del Loteo
- c) El Comité tendrá un plazo de 20 días corridos para hacer los alcances. Si el proyecto contiene alcances en relación a los aspectos de armonía, coherencia y estética del proyecto, esta apreciación se deberá materializar en una carta dirigida al domicilio que el interesado fije en su presentación, y sólo podrá fundarse en el incumplimiento de las normas que establece el presente Reglamento de Loteo o en el presente Anexo. El propietario deberá en su caso ajustar el proyecto a los requerimientos del Comité sin perjuicio de las reuniones que al efecto puedan sostener los interesados para resolver de la mejor forma.
- d) En ningún caso el comité podrá pronunciarse sobre la forma de resolver los espacios interiores de las construcciones. Si dentro del plazo de 20 días antes señalado, el Comité no se pronunciare, se entenderá que no existen alcances al proyecto.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3° C.O.T.





Otras facultades del Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones

- a) Dictar normas complementarias o instructivas que permitan una mejor y más eficiente ejecución de las normas del presente Reglamento, así como dictar procedimientos para el cumplimiento de sus disposiciones.
- b) 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;
- c) Resolver situaciones especiales, que por sus características requieran un tratamiento o condiciones diversas o no contenidas en la presente normativa las que en ningún caso podrán ser contrarias al espíritu y principios de la misma y del reglamento general.
- d) Determinar y ordenar ejecutar por un monto que fijará el Comité, las obras necesarias para que aquellas viviendas en construcción paralizadas y abandonadas por un período mayor a seis meses, no ofrezcan un aspecto que perjudique el aspecto general del loteo. Dicho monto será de cargo del propietario afectado y deberá cancelarlo en el momento que se normalice la situación de la obra.

Normas de Arquitectura, Urbanismo y Construcción

1.- Acceso a Lotes o Parcelas.

Lote o parcela es una unidad de terreno que proviene del proceso de subdivisión conforme a la Ley 3.516 de subdivisión de Predios Agrícolas.

Todos los lotes o parcelas deberán contemplar su acceso desde los Caminos Secundarios. Queda prohibido acceder a los lotes o parcelas desde la Vialidad Pública, desde la Servidumbre de Tránsito o desde las Avenidas Principales.

2.- Vialidad Principal:

Es el conjunto de espacios o superficies que tiene por objeto dar acceso a los lotes o parcelas desde la vialidad pública. Su diseño se grafica en el plano de subdivisión LOTE 64.

INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3° C.O.T.



La vialidad principal se compone por Avenidas Principales (13 mt de ancho) y Caminos Secundarios (5 mt de ancho) según líneas oficiales de plano de subdivisión oficial.



3.- Superficie Util y Mínima de cada Lote:

La superficie útil es aquella parte de cada lote o parcela, que no se encuentra afectada a servidumbres de tránsito y/u ocupación.

La superficie mínima de cada lote será de cinco mil metros cuadrados conforme a las disposiciones del Decreto Ley N°3.516 de 1980, según el cual se efectuó la subdivisión de los predios agrícolas objeto del Reglamento.

En caso de que en el futuro se **modifique la normativa relativa a la subdivisión mínima del uso de suelo agrícola o se cambie la condición de uso de suelo agrícola, las parcelas que conforman Lomas de Frutillar, no podrán subdividirse.**

4.- Uso del Suelo.

Conforme a la normativa actualmente vigente, los lotes conservan su carácter agrícola y para efectos del presente loteo Lomas de Frutillar, los propietarios de las parcelas o lotes o sus sucesores en el dominio, sólo podrán destinar su parcela al uso residencial o habitacional.

5.- Agrupamiento:

La o las edificaciones serán aisladas, es decir, separadas de los deslindes del lote y separadas entre sí a una distancia igual o mayor que la que resulta de aplicar las normas sobre distanciamientos y rasantes.

6.- Nivel de Terreno Natural.

Es el nivel del suelo antes de haber sido afectado por movimientos de tierra propios de las obras de edificación o topografía oficial del loteo.

INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3° C.O.T.





7.- Ocupación de Suelo:

Es la relación porcentual entre la superficie total edificada en primer piso y la superficie útil del lote. La superficie edificada del primer piso se determinará para estos efectos por la proyección vertical del edificio sobre el terreno excluyendo la proyección de aleros.

La ocupación máxima de suelo será de quince por ciento (15%) de la superficie útil de cada lote o parcela.

Se aceptará solo una segunda vivienda de similar características de materialidad y diseño de la primera casa.

La o las viviendas no podrán ser de menos de 140 mt² c/u. Las construcciones como garaje y otras dependencias de servicio deberán formar parte del mismo cuerpo volumétrico. En ningún caso se aceptará un tercer cuerpo independiente.

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 (5%) 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.

8.- Coeficiente de Constructibilidad:

Es la relación porcentual entre la superficie total edificada excluyendo subterráneo, y la superficie útil del lote.

El coeficiente máximo de constructibilidad será de un veinte por ciento (20%) de la superficie útil de cada lote. Se excluyen los subterráneos, considerándose como tales aquellas áreas edificadas cuyo cielo interior queda a la altura del nivel natural del terreno y las otras edificaciones de máximo 5% de la superficie útil del terreno indicadas en el punto anterior. Toda construcción deberá siempre respetar las normas de distanciamiento.

INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3° C.O.T.





9.- Línea de Cierro

Las líneas de cierre de cada lote o parcela se construirán:

Las líneas de cierre de los lotes que colinden con los límites externos del presente proyecto se construirán manteniendo como referencia las líneas que se establecen en el plano de subdivisión aprobado.

Las líneas de cierre de los lotes que colinden con la vialidad principal se construirán a dos metros (2 mt) contados desde la línea oficial dibujada en el plano de subdivisión hacia el lote o parcela colindante.

Las líneas de cierre de los lotes que colinden con la servidumbre de tránsito se construirán a ocho metros (8 mt) contados desde el límite sur colindante con Agrícola BF Limitada hacia las parcelas o lotes (línea punteada del plano de subdivisión aprobado).

Las líneas de cierre entre los distintos lotes o parcelas se construirán manteniendo como referencia las líneas que se establecen en el plano de subdivisión aprobado.

10.- Línea de Edificación y Distanciamiento mínimo

La línea de edificación es la distancia requerida por el presente reglamento entre los cierros y toda construcción o edificación en los lotes o parcelas mirada desde una perspectiva vertical.

Los distanciamientos mínimos entre las líneas de edificación y los cierros son:

Respecto de todas las líneas de cierre, los distanciamientos mínimos serán de cinco metros (5 mt).

Esta normativa de línea de edificación y distanciamiento aplicará para todo tipo de construcción inclusive pérgolas, piscinas, juegos infantiles, caniles, multicanchas, etc.

11.- Rasantes:

Es la recta inclinada con respecto al plano horizontal que se levantan en todos y cada uno de los puntos que forman los deslindes oficiales aprobados en plano de subdivisión.

Ninguna edificación podrá sobrepasar el volumen imaginario formado por las rasantes de un Lote, las que corresponden a un ángulo de sesenta grados (60°), en el nivel natural del terreno en sus deslindes.

INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3° C.O.T.



12.-Altura de Edificación:

La altura de edificación es la altura máxima que podrá tener un volumen edificado dentro de cada lote.

La altura máxima de cualquier edificación o instalaciones no podrá superar los dos pisos (2 pisos) u ocho coma cinco metros (8,5 mts.) medidos desde el nivel más alto del terreno donde se emplazará la vivienda o construcción y hasta la cumbre o punto más alto del techo. El presente comité cuenta con la topografía oficial, con sus respectivas curvas de nivel, por lo que todos los propietarios que pretendan desarrollar sus proyectos podrán solicitarla y les será enviada en formato digital.

Las construcciones ubicadas en subterráneos o zócalos de estas viviendas no quedarán comprendidas dentro de esta limitación siempre que se destinen a actividades complementarias de la vivienda.

Estas restricciones de edificación y alturas solo podrán ser modificadas con el consentimiento escrito de los vecinos colindantes además de aquellos lotes que potencialmente puedan verse afectados en su servidumbre de vista. Será el Comité de Arquitectura el que determinará que otros propietarios de lotes deberán concurrir con su consentimiento escrito además de los vecinos colindantes.

13.-Tendidos, Acometidas, Medidores y Empalmes:

Todas las redes de tendidos eléctricos, telefónicos, de TV cable, de corrientes débiles, u otros existentes o por extender en el loteo, serán subterráneos, no contemplándose ni permitiéndose ningún tendido aéreo.

Asimismo, todas las acometidas eléctricas, telefónicas, TV cable y corrientes débiles, desde el medidor o empalmes en la Línea de cierre hasta la edificación serán subterráneas.

Se prohíbe la instalación dentro del tope de cualquier tipo de antena de telefonía celular u otra que afecte la estética del lugar o la salud de las personas.

Los transformadores, medidores, nichos o empalmes podrán contravenir las restricciones de distanciamiento establecidas en el presente reglamento.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Harry M. Winter Aguilera", written over a faint circular stamp.

INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3º C.O.T.





14.-Elementos Exteriores:

- a) En los jardines no se podrá plantar árboles, arbustos, ni sembrar pastos que produzcan efectos dañinos a los jardines vecinos o áreas comunes. Se prohíbe plantar árboles no nativos como pinos, eucaliptus, álamos, palmeras u otros similares. Se debe privilegiar especies nativas de baja densidad y altura que privilegie el derecho general de vista de los lotes o parcelas vecinas.
- b) Piscinas: La construcción de piscinas de natación deberá respetar fielmente los distanciamientos establecidos entre las líneas de cierros y las líneas de edificación. Los desagües de dichas piscinas no podrán en ningún caso ser vertidos hacia áreas públicas o sitios vecinos.
- c) Canchas de tenis u otros deportes: La construcción de canchas de tenis u otros deportes deberá respetar fielmente los distanciamientos establecidos entre la línea de cierros y las líneas de edificación.
- Los cierros de las canchas de tenis u otros deportes se levantarán en su parte lateral a una altura máxima de 1,2 mt y en su parte posterior a 3,5 mt de altura. La materialidad de estos cierros deberá privilegiar la transparencia. La ubicación de estas canchas será norte / sur
- d) Pérgolas o quinchos: La construcción de pérgolas o quinchos deberá respetar fielmente los distanciamientos establecidos entre la línea de cierros y las líneas de edificación.
- e) Antenas: no se aceptará la instalación de antenas de telefonía celular, telecomunicaciones o similares. Para la instalación de antenas receptoras de TV y/o FM (parabólicas), deberán quedar incluidas o escondidas por la techumbre y/o adosadas a la chimenea sin sobresalir de ella, de modo que no se perfilen fuera del ámbito de ésta.
- f) Helipuertos: Se prohíbe absolutamente la construcción de losas para el aterrizaje de helicópteros u otras aeronaves.
- g) Caniles o perreras y otros recintos destinados a albergar mascotas u otros animales: La construcción de caniles y otros recintos destinados a albergar

INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3° C.O.T.



mascotas u otros animales deberá respetar fielmente los distanciamientos establecidos entre la línea de cierros y las líneas de edificación.



Deberán tener una altura máxima de dos metros (2.00 mts.) debiendo reunir las condiciones de seguridad, aseo e higiene de modo que no afecten a las propiedades vecinas. Estas construcciones no podrán ocupar más del 0.5% de la superficie útil del terreno, y no podrá ser dedicada a la producción y comercio.

15.- Morfología Arquitectónica:

Generalidades:

Lomas de Frutillar busca lograr una coherencia y armonía en el estilo arquitectónico que se utilice con el objetivo de integrar y no resaltar las edificaciones respecto del paisaje.

a) Parámetros Verticales, Cubiertas de Techumbres.

Parámetros Verticales: La materialidad de los muros, pilares y demás parámetros verticales de las fachadas exteriores será preferentemente de madera, siding, fibrocemento, ladrillo, piedras, estucados u hormigón visto. Se prohíbe el zinc.

Cubiertas y Techumbres: La materialidad de las cubiertas y techumbres será de tejuela de madera, teja asfáltica, teja de acero gravillada, teja chilena.

Se autorizan pendientes de techumbres entre 35º y 50º respecto a un plano horizontal. No existe limitación a las formas de las techumbres respetando las pendientes.

En los techos de estacionamientos se autorizan pendientes menores y otros materiales, pero pintados de color semejante al resto de la cubierta de techumbre.

Las cubiertas de sombreados o pérgolas podrán ser de enredaderas o lonas, con pendientes máximas del dos por ciento (2%) u otras cubiertas planas no a la vista.

INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3° C.O.T.





b) Colores de parámetros verticales exteriores y techumbres.

Los muros, pilares y demás parámetros verticales de las fachadas y otros elementos arquitectónicos estucados o en hormigón visto, deberán pintarse en colores suaves o pastel, aplicando tonalidades de gamas ladrillo, beige, ocre, gris, verde, blanco atenuado, excluyéndose los colores violentos, ácidos, primarios o puros. Del mismo modo, los parámetros de ladrillo a la vista hechos a máquina o a mano, de piedra u otro material natural, se podrán dejar en su color y aspecto natural. Las cubiertas de techumbres deberán privilegiar colores negro, café, gris y sus derivados.

c) Cierros.

Los cierros deberán ser de madera privilegiando el estilo de tranquera.

Los cierros del lote deberán tener un mínimo de 50% de transparencia y un máximo de 1,2 mt de altura.

Los portones o puertas de acceso al terreno deberán mantener la misma altura y características del tipo de cierro.

Por razones de seguridad aquellos lotes que colinden al norte con terrenos de Germán Kuschel vendidos a Oscar Kuschel según plano de subdivisión, podrán elevar sus cierros a 2 mt y proponer al comité un cierro que privilegie la seguridad. Se prohíbe la pandereta, zing alum o fibro cemento.

Por razones de seguridad aquellos lotes que colinden al sur con servidumbre de tránsito de 8 mt según plano de subdivisión, podrán elevar sus cierros a 2 mt y proponer al comité un cierro que privilegie la seguridad. Se prohíbe la pandereta, zing alum o fibro cemento.

El cierro total y definitivo del lote o parcela deberá ser ejecutado por el propietario dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición del lote o parcela.

d) Vegetación en los Cierros:

En todos los casos en que se ejecutan cierros, estos deberán complementarse con la plantación y mantenimiento de especies vegetales arbustivas que se desarrollen junto a ellos, cuya altura deberá controlarse mediante poda con el objeto que no sobrepasen 1,50 mts. de altura.

INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3° C.O.T.





16.- Construcciones Provisorias, Prefabricadas o Industrializadas:

Las construcciones provisorias que se emplacen para el bodegaje de los materiales relativos a la construcción y a las letrinas que se instalen durante la construcción, deberán ubicarse de tal forma que no entorpezcan o molesten a los vecinos, y retirarse definitivamente una vez terminada ésta.

No se permitirá que este tipo de construcciones queden abandonadas o permanezcan en caso de paralización de obras.

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.

CERTIFICO: QUE LA PRESENTE
FOTOCOPIA ES REPRODUCCION
FIEL DE SU ORIGINAL QUE
TUVE A LA VISTA.



OSORNO: 04 DIC. 2018

Conforme Documento Protocolizado
y/o agregado que consta de 10
Fojas, Repertorio N° 6129 Año 2018
al final anexo protocolo Registro a
mi cargo del Sexto bimestre
año 2018 Doy Fe
Osorno, 04 DIC. 2018



INUTILIZADA ESTA CARILLA
Artículo 404 inciso 3° C.O.T.



Informe Documento Protocolizado
se agregan que consta de
... Año ...
... Registro ...
... trimestre ...
...
...
...
...
...