

JISM
OT N° 76.653
PROT N° 2295

REPERTORIO N° 20.077- 2022.-

CONTRATO CONSTITUTIVO DE DERECHO REAL DE CONSERVACIÓN
MEDIOAMBIENTAL

INVERSIONES PARQUES DE LA PATAGONIA SpA

Y

FUNDACIÓN PARQUES DE LA PATAGONIA

EN SANTIAGO DE CHILE, a veintiocho de junio del año dos mil veintidós, ante mí,
JUAN RICARDO SAN MARTÍN URREJOLA, Abogado, Notario titular de la
Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número
ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, comuna de Santiago, comparecen,
FUNDACIÓN PARQUES DE LA PATAGONIA, RUT sesenta y cinco millones
doscientos siete mil novecientos veintitrés guión siete , representada por doña
Catalina María Santos Herceg, chilena, casada, ingeniera comercial, cedula
nacional de identidad número nueve millones seiscientos setenta y nueve mil
ciento veinticinco guión nueve, ambos domiciliados para estos efectos en calle La
Capitanía número cien, departamento cuarenta y cuatro, Comuna de Las Condes,
en adelante el "Garante" o el "Titular" por un lado y por otro lado, **INVERSIONES**
PARQUES DE LA PATAGONIA SpA, RUT setenta y siete millones cuatrocientos
un mil setecientos dieciocho guión seis, del giro de su denominación, representada
por don **Juan Andrés González Tugas**, chileno, casado en separación de bienes,

Código de Verificación: 20220628091633SSM



Para verificar este documento ingrese a:
www.notariasanmartin.cl



20220628091633SSM



abogado, cédula de identidad número ocho millones ochocientos sesenta y un mil ciento trece guión seis, ambos domiciliados en Santa Teresa de Tango, parcela seis B, comuna de San Bernardo, en adelante también el "Propietario", y cuando la denominación se haga a ambas partes se denominarán los como las "Partes", los comparecientes mayores de edad y libres disponedores de sus bienes y quienes acreditan sus identidades con las cédulas citadas, exponen lo siguiente:

PRIMERO. ANTECEDENTES. UNO. Titular. FUNDACIÓN PARQUES DE LA PATAGONIA es una organización sin fines de lucro en cuyos Estatutos establece que podrá: **a)** Realizar toda acción destinada a la promoción, difusión, estudio y

creación de una cultura de respeto y entendimiento entre las personas y países por el cuidado del medio ambiente, desarrollo del conocimiento y de una nueva mirada del hombre y del mundo en el que se desenvuelve; **b)** Colaborar y realizar acciones conjuntas con instituciones públicas o privadas, nacionales e internacionales que compartan objetivos y visiones similares; **c)** Adquirir bienes raíces y bienes muebles, así como administrar y desarrollar proyectos destinados a preservar, conservar y recuperar recursos naturales, bosque nativo y zonas deterioradas, en complemento con la habitabilidad sustentable de dichas áreas por parte de comunidades de personas; **d)** Educar en todo lo relativo a la preservación del planeta y su biodiversidad mediante el desarrollo de programas educativos y de capacitación en distintas modalidades, como seminarios, cursos, talleres y otros

afines, tendientes a la consecución de los objetivos de la Fundación; **e)** Colaborar en la construcción de un equilibrio entre la conservación de la biodiversidad biológica, el desarrollo socioeconómico y la conservación de los valores culturales del territorio; **e)** Promover el respeto entre las personas y el amor por la naturaleza, buscando nuevas formas de habitar nuestro mundo, **f)** Promover la conservación y protección de la flora y fauna nativa; **g)** Prestar asesoría legal, técnica y científica para proyectos de conservación tanto públicos como privados. El Titular declara que: **a)** tiene el compromiso y propósito de conservar y proteger la Propiedad; **b)** posee los poderes y la representación necesaria para aceptar el Derecho Real de Conservación; **c)** cumple con todas las leyes, regulaciones y requisitos aplicables a



la transparencia, los conflictos de intereses y conformidad normativa. **DOS. Propietario.** Por su parte INVERSIONES PARQUES DE LA PATAGONIA SPA es propietaria del inmueble correspondiente al Lote B, de ciento cuarenta y ocho hectáreas, ubicado en un lugar denominado "Rio Muller o Las Tomas", Comuna de Río Ibáñez, provincia de General Carrera, Región de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, individualizado en el plano y documentos de subdivisión, archivado al final del Registro de Propiedad del año dos mil quince, bajo el número trescientos tres, letras a, b, c, d, e, f y g, cuyos deslindes son los siguientes: NORTE, Erita Frida Alarcón Hernández, SUR, Fidel Arturo Alarcón Hernández, Este, resto del predio denominado Lote A (doscientos veinticuatro coma siete hectáreas) y Oeste, Rudecindo González. El inmueble se encuentra inscrito a nombre de INVERSIONES PARQUES DE LA PATAGONIA SpA a fojas cuatro mil doscientos treinta y cinco número dos mil ciento treinta y uno del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique del año dos mil veintiuno. El Propietario declara que: a) la Propiedad está libre de todo gravamen, obligación, condición, hipoteca, opción o cualquier otro impedimento que pueda afectar su libre uso, goce y disposición; b) que no existen litigios o procedimientos administrativos pendientes de cumplimiento en relación con la Propiedad o cualquier circunstancia que haga previsible un futuro litigio o procedimiento administrativo que pueda afectar el libre uso, goce y disposición de la Propiedad; y c) que posee los poderes y representación necesaria para constituir el Derecho Real de Conservación. **TRES. Inmueble Objeto de Derecho Real de Conservación.** El inmueble antes referido se subdividió conforme al Decreto Ley tres mil quinientos dieciséis del Ministerio de Agricultura del año mil novecientos ochenta. Dicha subdivisión de acuerdo consta en el certificado número dos cinco siete / dos cero dos dos emitido por el SAG oficina sectorial Chile Chico con fecha veinticinco de abril de dos mil veintidós, cumplió con la normativa indicada. Como consecuencia de la subdivisión referida resultaron setenta y siete Lotes de aproximadamente cinco mil metros cuadrados cada uno, un Lote de aproximadamente ocho coma cinco hectáreas y lote denominado Parque Terrazas del Lago de una superficie de cien

Código de Verificación: 20220628091633SSM





coma veintisiete hectáreas, según consta en el plano de subdivisión respectivo, el cual junto al referido certificado del SAG están archivados en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coyhaique del año dos mil veintidós bajo el número cuatrocientos setenta y nueve. Dichos documentos se protocolizan en esta misma notaría bajo el número 2295, y se

entienden formar parte integrante de esta escritura en calidad de anexos. **CUATRO.**

Descripción del proyecto. Al proyecto lo distingue su valor geo-ambiental, paisajístico y ecosistémico. Dado que en la región se está dando un proceso de cambio climático, es relevante comprender la importancia de evaluar medidas

preventivas frente a potenciales amenazas y realizar acciones de restauración. En el inmueble se desarrollará un Parque Privado denominado Parque Terrazas del Lago (en adelante El Parque), en cuyo interior se encuentran setenta y ocho Lotes habitables con altos estándares de conservación. El Parque Terrazas del Lago, se encuentra en un entorno de alto valor natural y cultural, muy poco poblado y consecuentemente con una baja intervención antrópica, influenciado por la existencia de grandes extensiones de áreas de conservación, con presencia de organizaciones comunitarias aledañas y con pequeñas comunidades pioneras en la región, realizando actividades tradicionales, tales como la ganadería y la actividad forestal. Cuenta con vistas escénicas sin alteración humana y áreas con necesidades de conservación y restauración. Entre los valores del proyecto resalta,

la conservación y restauración de los ecosistemas, el habitar sustentable, la mitigación de impactos y el establecimiento de estándares de protección. El Parque Terrazas del Lago y los lotes un a setenta y siete resultantes de la subdivisión quedarán sujetos a este Derecho Real de Conservación, en adelante también "DRC", con altos estándares de conservación cuyos principales elementos giran en torno al concepto "Sustentable". **CINCO. Objeto del Contrato.** El objeto del Derecho Real de Conservación que se constituye en la cláusula segunda siguiente, incluye los siguientes Valores de Conservación presentes en la Propiedad: suelo, flora, fauna, funji, aire, agua y paisaje, así como los atributos y funciones del ecosistema que los involucra. Así mismo interesa conservar los atributos intangibles, belleza



escénica, silencio, información biogenética y secuestro de CO2. **SEIS. Amenazas.**

Las partes detectan las siguientes amenazas a su intención de conservación: **a)**

Incendios forestales, corresponde a la afectación directa de especies, ecosistemas o recursos culturales debido a incendios de origen natural o antrópicos;

b) Contaminación, afectación de la calidad paisajística o ecológica de un ecosistema o afectación directa de una o más especies de fauna producto de desechos o tóxicos de origen antrópico; **c) Construcción de infraestructura incompatible**, afectación directa por deforestación y eliminación. Alteraciones en el

ecosistema, disminución de conectividad de corredores biológicos de los ecosistemas o especies de flora o fauna, debido a la construcción de infraestructura al interior o en el perímetro del área; **d) Especies Exóticas invasoras de flora y fauna**, afectación directa por eliminación o indirecta por competencia, transmisión de enfermedades a especies o componentes del ecosistema debido a la presencia de especies exóticas de flora y fauna al interior del área, abandono y extravío de mascotas, que pueden asilvestrarse y tener un fuerte impacto en fauna local.

SEGUNDO: CARACTERÍSTICAS. Con el objetivo de ejecutar la decisión del Propietario de conservar los Valores de Conservación de la Propiedad y conforme a lo dispuesto en la Ley Nro. veinte mil novecientos treinta, el Propietario, debidamente representado según se indica en la comparecencia, por el presente instrumento constituye de forma libre y voluntaria un Derecho Real de Conservación (DRC) en favor del Titular, de carácter a) exclusivo; b) gratuito; y c) perpetuo.

UNO. Aplicación y transmisibilidad. Las obligaciones que emanan de este Derecho Real de Conservación aplicarán a las personas naturales o jurídicas, sean estos propietarios, adjudicatarios, arrendatarios, usuarios, poseedores o adquirentes a cualquier título de Propiedad de los lotes un al setenta y siete y Parque Terrazas del Lago, resultantes de la subdivisión descrita en la cláusula PRIMERA número TRES de este contrato. Así también aplicará a los sucesores del dominio y a toda persona a quien el o los propietarios concedan su uso, goce o servidumbre o quienes los ocupen a cualquier título hoy y en el futuro. Las normas, limitaciones y prohibiciones detalladas en el presente DRC se entenderán





incorporadas sin necesidad de mención expresa en todos los títulos que den testimonio de mutaciones en el dominio de dichos inmuebles y que se inscriban en cuanto fuere pertinente en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Por el sólo hecho de la adquisición de un lote, se entenderá que su adquirente acepta y se obliga a cumplir las limitaciones, prohibiciones y obligaciones, y a respetar y acatar las normas señaladas en el presente DRC. **DOS. Sucesores y Asignatarios.** El Titular no venderá, transferirá, asignará, gravará u otorgará el Derecho Real de Conservación acá otorgado, a menos que dicha venta, cesión, transferencia o gravamen se realice con el consentimiento escrito del Propietario. En caso de acordarse la venta, cesión o transferencia del Derecho Real de Conservación, en el contrato respectivo se establecerán los distintos derechos y obligaciones del Titular secundario entrante, todo con el consentimiento escrito del Propietario. El nuevo Titular deberá ser Persona Jurídica sin fines de lucro. Todas las referencias al Titular en este acuerdo o cualquier otro acuerdo o documento incluirán a sus sucesores y asignatarios. **TRES. Duración.** La duración de este contrato es indefinida. Será inextinguible aún en casos de prescripción extintiva, disolución de la persona jurídica titular o expropiación. **CUATRO. Disolución de la persona jurídica Titular del DRC.** En caso de disolución del Titular, el Derecho Real de Conservación seguirá vigente a favor de su sucesor legal. En caso de que el sucesor legal se vea imposibilitado de asumir la Titularidad, los propietarios por mayoría absoluta elegirán al Titular de este DRC, dentro de los siguientes quince días hábiles posteriores al aviso formal del sucesor o la constatación legal de que no le será posible hacerlo. El nuevo Titular, deberá ser una institución garante de la conservación que esté en condiciones de dar continuidad a la gestión de conservación de las propiedades gravadas. El nuevo Titular deberá ser Persona Jurídica sin fines de lucro. En caso de no encontrar quien esté dispuesto a ejercer este derecho, la titularidad pasará al Ministerio de Medio Ambiente o la autoridad que en su momento ejerza este rol. **CINCO. Modificaciones.** Ninguna rectificación o modificación de esta escritura es válida, a menos que sea acordada de mutuo acuerdo entre las Partes, otorgado por escritura pública, debidamente inscrita en el



Código de Verificación: 20220628091633SSM



Conservador de Bienes Raíces competente, sujeto siempre a que tal modificación no constituya o sea equivalente a la terminación de este contrato ni disminuya las exigencias de este DRC. Además, las partes no propondrán ninguna rectificación al Derecho Real de Conservación de conformidad al artículo ochocientos treinta del Código Civil, que pudieran de alguna manera perjudicar los Valores de Conservación de la Propiedad. Las Partes acuerdan que si cualquier modificación o complementación del contrato es requerida para obtener beneficios tributarios relacionados con el propósito de conservación al cual hace referencia este contrato, las Partes deberán ejecutar dichos cambios que podrían ser requeridos para que el Propietario, el Titular o la Propiedad, puedan acogerse al referido beneficio tributario. **SEIS. Avisos.** Cualquier comunicación o aviso que se realice de conformidad con este contrato se hará por escrito y podrá ser entregado personalmente al destinatario, sea a través de correo certificado o por correo electrónico a las siguientes direcciones: catalinasantosh@gmail.com y jagontu@gmail.com. Adicionalmente el Titular llevará un registro actualizado con los correos electrónicos de los propietarios de cada lote. Por su parte los propietarios se obligan a informar en un plazo de quince días corridos el cambio de dirección o de correo electrónico, así como dar aviso de cualquier transferencia de propiedad. De no cumplir esta obligación el propietario se dará por avisado, quedará obligado y no tendrá derecho a reclamar por no haber recibido comunicación. **SIETE. Indivisibilidad.** Las obligaciones del Propietario son indivisibles. **OCHO. Derechos de Subrogación.** El Titular tendrá facultad y el derecho de representar y subrogar al Propietario o cualquier titular de la propiedad, en todos sus derechos e intereses sobre la Propiedad respecto a terceros, si después de quince días de la notificación realizada por el Titular, el Propietario no haya remediado o no siendo posible completar ninguna acción de remediación dentro de ese plazo, no haya empezado la remediación material de alguna amenaza de incumplimiento o violación de este contrato. Habiendo ocurrido cualquiera de los eventos antes mencionados, el Titular puede: a) demandar a terceros por motivos civiles, administrativos y/o criminales; b) exigir y obtener órdenes y mandatos judiciales de cualquier tribunal y entidades



administrativas que solo podrían estar disponibles para el Propietario; c) ingresar a la Propiedad y emprender cualquier acto o acción que pudiese ser necesaria para prevenir cualquier incumplimiento, de acuerdo con los términos de este contrato, o para eliminar cualquier conducta que produzca el incumplimiento de este contrato. En caso de una urgencia que no pueda esperar los quince días de aviso desde la notificación o el propietario no actúe oportunamente, el Titular estará facultado a intervenir para evitar el daño y tomar acciones a costa del propietario. El Titular deberá rendir estos gastos con las respectivas facturas o boletas en un plazo máximo de cinco días hábiles. El Propietario deberá restituir los gastos al Titular en un plazo máximo de diez días hábiles contados desde que se le envió la rendición de gastos. **NUEVE. Nulidad.** La declaración de invalidez o nulidad de cualquier cláusula, sección, obligación o disposición de este contrato no afectará la validez de otras cláusulas, secciones, obligaciones o disposiciones. **TERCERO. GRAVÁMENES. UNO. Plan de Manejo.** Con la finalidad de la conservación del patrimonio ambiental, se establecen las siguientes prohibiciones y obligaciones que el Propietario acepta cumplir: **a)** Prohibición de destinar la propiedad a usos: **industriales** o a cualquier actividad a gran escala cuyo propósito sea transformar materias primas en productos elaborados o semi elaborados; **explotación forestal** salvo aquella que realice el Titular con Plan de Manejo aprobado por la autoridad competente y cuyos frutos sean destinados a los Valores de Conservación; **mineros** superficiales o subterráneos, prohibición de catar y cavar, de realizar todo tipo de prospecciones o actividades de extracción así como de constituir por sí o por sociedades de las que forme parte concesiones mineras de exploración o explotación en los predios sujetos a este DRC, prohibición de ocupación al depositar minerales, relaves y escorias o construir plantas de extracción o beneficio, sistemas de comunicación, cañerías, entre otros, o de tránsito, caminos, andariveles, túneles, cintas transportadoras y cualquier otra instalación que sirva con dicho propósito; **agrícolas; ganaderos; caza** salvo las autorizadas por el SAG para manejo de plagas. **b)** Prohibición de destinar la propiedad a uso comercial a excepción de la propia venta de los lotes; prohibición de realizar actividades de turismo con fines



Código de Verificación: 20220628091633SSM



comerciales, excepto aquellas actividades comerciales y de turismo sustentable que realice el Titular y cuyos beneficios se destinen a los Valores de Conservación. **c)** Prohibición de subdividir de cualquier manera la Propiedad aunque la Ley lo permita. **d)** Prohibición de almacenar y depositar basura, explosivos, materiales infestos, escombros, estacionar maquinaria, estacionar vehículos en mal estado o sin uso, depositar equipos rotos u otros materiales que sean peligrosos o antiestéticos para el paisaje; obligación de uso, manejo y guarda de combustibles sólo en cantidades adecuadas al uso normal de una casa. Cada propietario trasladará su basura a los contenedores dispuestos para ello por la autoridad en el poblado más cercano, privilegiando la reducción, reciclaje y reutilización de residuos, evitando los malos olores y la proliferación de mosquitos, insectos y roedores. **e)** Prohibición de almacenar y usar pesticidas, herbicidas, fertilizantes o cualquier otro químico para el tratamiento de la tierra, el agua, vegetación o cualquier especie de animal, excepto que sea aprobado por el Titular; obligación de uso de productos de aseo personal y de limpieza y desinfección que sean biodegradables; prohibición de verter cualquier elemento contaminante entre ellos aceites comestibles. **f)** Obligación de circulación de vehículos solo por las servidumbres establecidas para ello; prohibición de circular en motos para fines deportivos. **g)** Se protegerán las fuentes de agua y los sistemas hidrológicos naturales. Prohibición de alterar cursos de agua o humedales salvo aquellos que se requieren para el abastecimiento de las personas y que hayan sido autorizados por el Titular; obligación de utilizar las fuentes naturales de agua exclusivamente para consumo humano y de respetar el caudal ecológico mínimo establecido por la Ley, en ausencia de ello, éste no podrá ser inferior al diez por ciento de las fuentes naturales, sólo se podrá exceptuar en caso de sequía extrema. Obligación de usar responsablemente este valioso recurso y respetar los racionamientos de agua si esto fuera necesario. Podrá destinarse agua para riego de flora nativa, en caso de reforestación. **h)** Prohibición de plantar o introducir plantas o árboles no nativos, se permitirá la instalación de invernadero cerrado en que se podrá cultivar hortalizas para consumo familiar, este sector deberá ser mantenido en buen estado. **i)**



Prohibición de introducir animales no nativos. Se permitirá el ingreso de perros de los propietarios de los lotes, sujetos a la Ley veintiún mil veinte sobre tenencia responsable de mascotas, los que deberán permanecer dentro de la vivienda o en su respectivo canil, podrán circular acompañados por sus propietarios quienes deberán retirar sus heces. Se permitirá el acceso de perros guía y de rescate que no sean de los propietarios de los lotes; se permitirá el acceso de equinos durante las excursiones autorizadas por el Titular. Se prohíbe el ingreso y crianza de todo tipo de ganado doméstico. **j)** Prohibición de todo tipo de tala, poda y extracción de madera, eliminación o destrucción de árboles o vegetación a excepción de aquellos que se realicen con el objeto de la construcción de infraestructura o viviendas o para el uso de calefacción a nivel familiar y se encuentren autorizados por un plan de manejo aprobado por la autoridad respectiva y por el Titular de este DRC. **k)** Según lo establece la Ley veinte mil seiscientos cincuenta y tres, se prohíbe encender fuego o la utilización de fuentes de calor en lugares que no estén expresamente habilitados para ello y que cuenten con la infraestructura adecuada. El propietario se obliga a tener disponible un extintor en perfectas condiciones de uso cada cincuenta metros cuadrados de construcción. **l)** Prohibición de instalar carteles publicitarios, letreros comerciales u otro material publicitario salvo autorización por escrito del titular del DRC. Se permitirá la señalética necesaria para informar respecto de las circulaciones, senderos, información de emergencia, manejo de basura, reglamentos, información educativa, venta de los lotes e información ambiental. **m)** Obligación de informar al Titular de manera oportuna y veraz de cualquier hecho, situación, ocurrencia o proceso de cambio que se encuentre directa o indirectamente relacionado con los Valores de Conservación objeto de este contrato. **n)** Obligación de mantener la propiedad en su estado natural y usarla con fines de conservación ambiental o restauración ecológica a excepción de los lugares contruidos y los caminos. **o)** Obligación de implementar acciones que sean conducentes a restaurar, remediar, reparar o compensar cualquier daño a los Valores de Conservación que puedan ocurrir a causa del incumplimiento de las condiciones de este contrato o por acciones u omisiones del propietario. **p)**



Código de Verificación: 20220628091633SSM



Prohibición de construir cualquier nueva estructura, camino, portón o entrada de autos en la propiedad, excepto aquel que se apruebe en conformidad a un Plan de Manejo y sea autorizado por el Titular previa presentación de un Proyecto de Construcción; obligación de instalar cercos perimetrales en deslinde con el camino público o faja fiscal cuyo diseño y materialidad será determinado por el Titular. De preferencia no se cercarán los deslindes entre lotes ni con el Parque Terrazas del Lago, en todo caso de instalar algún cerco éste deberá ser autorizado por el Titular y se deberá utilizar el diseño y materialidad establecido por él. En todos los casos la madera utilizada deberá provenir de un Plan de Manejo autorizado. Sin perjuicio de lo anterior en caso de no instalar cercos, podrán señalizarse los deslindes de cada propiedad, mediante el uso de estacas de madera de un metro de alto, colocadas a un mínimo de cuatro metros de distancia una de otra, que podrán ser barnizadas de color natural. Los portones deberán ser de madera y el diseño deberá ser el indicado por el Titular. **q)** Prohibición de alteración del suelo, incluyendo movimientos, tronaduras, excavación o remoción salvo para las construcciones, previa autorización del Titular. No se permitirá la extracción de materiales como tierra, ripio, arena, bolones, etc. **r)** La instalación, mantención, mejoras y reparaciones de caminos, sistema de agua, portones y cercos comunes, serán responsabilidad de todos los propietarios de los lotes. **s)** Obligación de elegir un representante de los propietarios, quien será interlocutor válido frente al Titular del DRC y representará a todos los propietarios del loteo. **t)** Prohibición de constituir uno o más Derechos Reales de Conservación en la propiedad que sean incompatibles con el Derecho Real materia de este contrato. **DOS. Plan de Manejo de Construcción Sustentable.** El diseño y localización de las obras y construcciones debe ser compatible con aspectos de seguridad personal, conservación de los recursos naturales y culturales presentes, evitando o minimizando alteraciones o daños a dichos recursos. Se deberá utilizar un diseño que permita conjugar la calidad estética con la funcionalidad, integrando armónicamente las obras con el paisaje. El diseño debe comprender consideraciones relativas a proporciones, color, textura y localización, a fin de lograr





una conjunción armónica, sin producir competencia entre atractivos y valores naturales, rasgos culturales asociados y obras construidas. Este plan tiene por objeto lograr un ambiente armónico, coherente, estético y cuidadoso del medio ambiente, el entorno, la biodiversidad y el paisaje. **DOS.UNO. Presentación de proyectos.** Cada propietario deberá presentar un Proyecto de Construcción al Titular del DRC cada vez que quiera realizar una construcción o intervenir su lote. La autorización será otorgada por el Titular, a menos que el uso o la actividad propuesta perjudique los Valores de Conservación de la Propiedad y/o sea inconsistente con los términos establecidos en este contrato. El proyecto presentado deberá incluir: a) Plano de emplazamiento, en escala uno a cien, con cotas a todos los deslindes; b) Plantas de todos los niveles, cortes y elevaciones, en escala uno a cincuenta. Los cortes deberán extenderse hasta los deslindes, acotando la distancia a los mismos, e incluyendo obras exteriores, si correspondiera; c) Planos de obras exteriores según el caso, pérgolas, asadores, muros de contención etc. en escala uno a cincuenta; d) Especificaciones Técnicas completas; e) Cuadro de superficies con plantas esquemáticas acotadas de constructibilidad y ocupación de suelo; f) Proyecto sanitario; g) Render o ilustración de perspectiva a color del exterior de las construcciones proyectadas; h) Plazo de ejecución de su proyecto. Una vez aprobado el proyecto, deberá indicar fecha de inicio de obras, desde esa fecha comenzará a correr el plazo de ejecución, el que podrá ser ampliado a solicitud del propietario. En caso de requerir corta de árboles deberá presentar Plan de Manejo autorizado por la autoridad competente. El Titular del DRC entregará un documento de autorización de proyecto o sus observaciones de mejora del proyecto a más tardar quince días hábiles después de ser presentado por el propietario. Dentro de este periodo, el Titular puede solicitar por única vez mayor información al Propietario si lo considera necesario, y en tal caso la decisión del Titular se tomará dentro de siete días hábiles a partir de la fecha en que se presentó la información adicional; el Propietario puede solicitar al Titular, hasta tres veces, y en cualquier momento del procedimiento, que reconsidere la totalidad o parte de su decisión; en caso de una solicitud de reconsideración, el Titular tomará una decisión final dentro



de los cinco días hábiles, a partir de la fecha de la presentación de solicitud de reconsideración presentada por el Propietario; Si la decisión del Titular en conformidad a esta cláusula no se comunica dentro del período establecido, se entenderá que acepta y aprueba en su totalidad la respuesta del Propietario, y, en consecuencia, deberá extender un documento de autorización de proyecto al propietario. Al aprobar la solicitud del Propietario, el Titular puede adjuntar las condiciones que considere razonablemente necesarias para cumplir con los propósitos, términos y la intención de las partes bajo este contrato. La ejecución de las obras podrá realizarse sólo con la autorización por escrito del Titular. En cualquier caso y en cualquier etapa de construcción o posterior al término de la Obra, si el Titular detectara construcciones fuera de norma, o bien construcciones, ampliaciones o modificaciones, que no han sido informadas y no han pasado por el proceso regular de revisión y autorización, se solicitarán planos a los propietarios con el fin de realizar la revisión correspondiente. Al término de las obras y antes de su habilitación, el Titular del Derecho Real de Conservación realizará su visita final en detalle de las obras y cierros emitiendo el Informe de Recepción Final de Obras Ejecutadas. En caso que se ejecuten obras que no cumplan con el proyecto aprobado, vayan en contra de lo establecido en el Derecho Real de Conservación y que no se corrijan en los plazos establecidos por el Titular, éste podrá tomar las medidas que estime convenientes, pudiendo exigir e incluso ejecutar el desarme de una construcción no autorizada considerándose un incumplimiento grave de este contrato. **DOS.DOS. Lineamientos de las construcciones:** Con el fin de lograr coherencia y armonía, cualquiera sea el estilo arquitectónico que se utilice, los elementos edificados deberán ser homogéneos, con el objeto de integrar y no resaltar las edificaciones respecto al paisaje. a) La ocupación máxima de suelo será de nueve por ciento de la superficie total del lote. Para realizar este cálculo, se sumarán las superficies de todas las infraestructuras tales como: vivienda principal, vivienda de cuidador, bodega, leñera, terrazas, pérgolas, canil, invernadero, estacionamiento, etc. que estén techadas y el cincuenta por ciento de las superficies de aquellas que no lo estén. b) Los movimientos de tierra para la

Código de Verificación: 20220628091633SSM





construcción se deberán ejecutar asegurando la estabilidad estructural, el control de erosión y de desprendimientos pétreos mediante obras de contención. Los rellenos de tierra deberán quedar inscritos en una rasante paralela a la pendiente natural del terreno, de una altura máxima de un metro. Los cortes o muros de contención por su parte podrán tener una altura máxima de uno coma cinco metros. c) Las viviendas y demás construcciones deberán tener un máximo de dos pisos, de una altura máxima exterior de ocho coma cinco (ocho coma cinco) metros. Se permitirá un metro adicional para ductos. d) La distancia mínima desde la construcción hasta la línea de los medianeros con vecinos de lote será de siete metros, medidos desde el eje de los muros. Se permitirá un menor distanciamiento en casos especiales con autorización del Titular. No se permitirán adosamientos. e) Los materiales a utilizar deben ser nobles, estables, resistentes y de buena calidad, se privilegiará el uso de tecnologías y materiales que sin ser naturales, permitan durabilidad y aislación térmica. Se permitirá la instalación de contenedores siempre y cuando estén debidamente forrados. f) Las superficies exteriores que queden a la vista deberán ser de preferencia: i) de madera en su expresión natural para darle identidad al conjunto, deberá considerarse la durabilidad y resistencia al clima. Será necesario realizar mantención anual; ii) recubiertas de plancha de acero zincado o similar. No se permitirán colores brillantes y se dará preferencia al color natural de maderas o piedras y al color gris oscuro o negro. g) Vidrios y ventanas no podrán ser reflectantes o vidrios espejo. a) Se prohíbe la instalación de luminarias en caminos, senderos, accesos y cualquier iluminación separada de las construcciones. h) Se prohíbe la construcción canchas deportivas. i) Se prohíbe la construcción de galpones de cualquier tipo salvo los existentes previo a este DRC. j) Cada propietario será responsable de retirar las instalaciones de faena o bodegas de acopio de materiales después del término de la obra y en todo caso en un plazo máximo de tres meses luego de finalizadas las faenas o del vencimiento del plazo de construcción. Este incumplimiento por parte del propietario se considerará grave. El Titular estará autorizado a realizar el retiro y el propietario se obliga a pagar los costos de ello más la multa establecida por el Titular. k) Se entenderá que una obra



fue abandonada cuando habiéndose vencido el plazo para la construcción, ésta no se haya concretado en su totalidad, no pudiendo el Titular emitir el Informe de Recepción Final de Obras Ejecutadas. El propietario deberá retirar todas las instalaciones ejecutadas y todos los materiales que permanezcan en su lote en un plazo máximo de tres meses contados desde el vencimiento del plazo de ejecución establecido. Este incumplimiento por parte del propietario se considerará grave. En caso de que el propietario no realice este retiro, el Titular estará autorizado a dismantelar, retirar y disponer del material que se encuentre en el lote. El propietario se obliga a pagar los costos de ello, más la multa establecida por el Titular.

DOS.TRES. Lineamientos de las instalaciones de agua y energía eléctrica:

a) El propietario se obliga a mantener en óptimo estado las vertientes, arroyos y riachuelos que se encuentren en su predio, así como también las tuberías, cañerías, estanques e instalaciones de acopio de agua correspondientes a la red de distribución. En caso de no hacerlo el Titular podrá realizar las acciones necesarias con costas al propietario quien se obliga al pago de ellos en un plazo máximo de diez días hábiles desde la fecha de aviso enviado por parte del Titular.

b) El propietario se obliga a usar el agua exclusivamente para consumo humano que considera bebida, cocina de alimentos, riego de invernadero familiar, aseo de las construcciones, lavado de ropa y aseo personal. Se establece un consumo máximo mensual de doce metros cúbicos por lote sin perjuicio de que la escasez hídrica lo permita.

c) Se instalarán estanques contenedores de agua que no obstaculicen la vista de los vecinos y se mimeticen con el paisaje. Dichos estanques podrán ser instalados en altura siempre y cuando no obstaculicen la vista de los vecinos ni dañen la estética del conjunto.

d) Se podrá utilizar bombas para la presión del agua las que deberán ser alimentadas por paneles fotovoltaicos o en base a alguna tecnología limpia. Se permitirá el uso de motobombas a combustión siempre y cuando éstas se encuentren en una caseta insonora, cubierta de vegetación nativa y mimetizada con el paisaje.

e) Se prohíbe variar el diámetro de los arranques de aguas; colocar arranques nuevos; ceder aguas a terceros, ya sea a título gratuito u oneroso; hacer prospección, perforación e instalación de pozos o norias y la

Código de Verificación: 20220628091633SSM





instalación de construcciones para el acopio de aguas diferentes a los estanques autorizados en cada lote por el Titular. De ser necesario, la comunidad del loteo a través de su representante podrá solicitar permiso especial al Titular del DRC quien podrá otorgarlo previa evaluación del proyecto y de su real necesidad. f) Las fosas para aguas servidas que se construyan en cada lote deberán estar enterradas a una distancia mínima de diez metros de los deslindes del lote vecino. El propietario se obliga a usar detergentes biodegradables, el uso de biorremediación, limpieza periódica de las fosas y a mantenerse al día en cuanto a las mejoras tecnológicas que se desarrollen al respecto. g) Se privilegiará el uso de paneles fotovoltaicos, cualquier otra forma de generación de energía, aunque sea limpia, deberá ser autorizada por el Titular del DRC. La instalación de generadores eléctricos deberá ser en un cuarto insonoro, sobre superficie estable y mimetizada con la vegetación natural. h) Todas las redes de tendidos eléctricos, telefónicos, de TV Cable, de corrientes débiles, u otros por extender en el loteo, serán subterráneas, circularán de preferencia por servidumbres de paso, senderos, puentes, pasarelas, etc. con el objeto de intervenir lo menos posible el suelo, no contemplándose ni permitiéndose ningún tendido aéreo. Se prohíbe todo tipo de postación que interfiera con la vista del paisaje. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente en relación al agua para consumo, aguas grises y negras y la energía eléctrica, los propietarios en su conjunto y en acuerdo del Titular del DRC podrán acordar por escrito otras soluciones para lograr el abastecimiento y distribución de estos recursos en consideración a los avances tecnológicos que puedan contribuir de mejor forma a la sustentabilidad y conservación del ambiente. Los propietarios individualmente serán responsables de la instalación, mantención y mejora de las instalaciones de aguas y energía al interior de su propiedad. En conjunto serán responsables de la instalación, mantención y mejora de las instalaciones comunes que permiten la alimentación de todos los lotes, pagarán los costos en proporción al número de lotes que posean, esto independiente del uso que den a las instalaciones y de la ubicación de su lote. **TRES. Alcance.** Los lotes un al setenta y siete y el predio denominado Parque Terrazas del Lago quedarán gravados con los gravámenes



Código de Verificación: 20220628091633SSM



establecidos en el TERCERO Uno y TERCERO Dos. El Propietario garantiza que no realizará, participará o permitirá cualquier uso o actividad prohibida, que sea inconsistente con los términos o condiciones del contrato, o que amenace o perjudique los Valores de Conservación de la Propiedad. Sin perjuicio de lo anterior, el Propietario podrá: a) construir, usar, mantener, reparar, y reemplazar estructuras existentes en su lote; b) realizar acciones de manejo de especies invasoras, para su control o erradicación en su lote, siempre que no afecten los Valores de Conservación; c) llevar a cabo actividades recreativas de bajo impacto, como camping, observación de fauna, excursionismo, caminatas y fotografía en su lote y en el predio denominado Parque Terrazas del Lago, siempre y cuando cumpla con las normas establecidas por la administración del Parque. El propietario se abstendrá de impedir, obstaculizar o perjudicar el ejercicio del derecho real de conservación y se obliga permitir al Titular el acceso al predio con objeto de realizar acciones asociadas al ejercicio de este derecho. **CUATRO. Servidumbres.** El DRC se extiende a todas las servidumbres activas constituidas a favor del inmueble y está sujeto a todas las servidumbres pasivas preexistentes, o a las nuevas que se puedan establecer por el propietario del predio sin vulnerar este derecho, o que se impongan posteriormente por mandato legal. El propietario se compromete a suscribir las servidumbres que sean necesarias para el paso futuro de servicios a los demás propietarios, siempre y cuando cuente con la aprobación del proyecto por parte del Titular. **CUARTO. INCUMPLIMIENTO. UNO. Aviso de incumplimiento y resolución de conflictos.** En caso que el Titular estime que el Propietario haya incumplido en forma leve este acuerdo, deberá enviar dentro de un plazo de quince días hábiles una notificación por medio de correo electrónico que deberá incluir fotografías que respalden el incumplimiento o sus posibles efectos. En caso que el Titular estime que el Propietario haya incumplido en forma grave o reiterada aunque sea en forma leve este acuerdo, deberá enviar dentro de un plazo de quince días hábiles una notificación por medio de correo certificado o notificación notarial, indicando el incumplimiento grave y/o reiterado que se imputa, el daño ocasionado a uno o más de los Valores de Conservación (en adelante, las "Observaciones"), la





forma de reparación que deberá realizar y el monto de la indemnización a pagar en caso que corresponda. Dicha notificación deberá incluir fotografías que muestren el incumplimiento o sus efectos. Por su parte, el propietario tendrá un período máximo de quince días hábiles para comunicar su respuesta sobre las Observaciones al Titular (en adelante, "Respuesta a las Observaciones"). En caso que el propietario no presente su respuesta dentro de dicho plazo, se entenderá que acepta totalmente su responsabilidad respecto de las Observaciones representadas por el Titular. En caso que el propietario responda a la Parte Cumplidora dentro del plazo indicado en el párrafo anterior, mediante una comunicación entregada por medio de correo certificado o notificación notarial, el Titular tendrá a su vez quince días hábiles contados desde la entrega de dicha notificación para replicar de la misma manera a la Respuesta a las Observaciones (en adelante, la "Réplica"). En el caso de que el Titular no presente su Réplica dentro del plazo mencionado, se entenderá que acepta y aprueba en su totalidad la Respuesta a las Observaciones, y, en consecuencia, no tendrá derecho a reclamo, acción, objeción o exigir cualquier otro tipo de formulación en relación a las Observaciones. En caso de que el Titular presente su Réplica dentro del plazo indicado, ambas Partes negociarán de buena fe con la intención de resolver las diferencias existentes. De lo anterior deberá levantarse un acta suscrita por las Partes que detalle los acuerdos alcanzados y los mecanismos o formas de implementación de los mismos ("Acuerdo Reparatorio"). El incumplimiento del Acuerdo Reparatorio por parte del propietario también será considerado como un incumplimiento grave para los efectos de esta cláusula. En el caso de que las objeciones formuladas no se resuelvan de manera mutuamente aceptable dentro del período de quince días hábiles y estas objeciones sean respecto a los Valores de Conservación, las Partes podrán solicitar que se resuelva, en única instancia y sin que preceda recurso alguno, por una persona reconocida en asuntos de conservación en Chile o en el extranjero designada de mutuo acuerdo y, a falta de tal acuerdo, se aplicará el mecanismo de resolución de conflictos establecido a continuación en esta misma cláusula. La persona que resuelva las diferencias con respecto al presunto incumplimiento material de este acuerdo solo



podrá pronunciarse sobre los asuntos y elementos específicos contenidos en las Observaciones, Respuesta a las Observaciones y Réplica. En caso de que las objeciones formuladas sean respecto a la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución del contrato que no impliquen daños graves o reiterados a los Valores de Conservación, estas objeciones se someterán a mediación en conformidad a las Reglas del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago. En caso de que en dicha instancia no fuese posible lograr un acuerdo entre las Partes, cualquier dificultad o controversia será sometida a los Tribunales Ordinarios de Justicia de Santiago, según el procedimiento establecido en el artículo trece de la Ley veinte mil novecientos treinta. El plazo para realizar las acciones de reparación, restauración o compensación será de sesenta días hábiles a partir de la fecha en que fue enviada la notificación al propietario por parte del Titular. El Propietario para estos efectos será responsable por las acciones u omisiones de sus invitados y de todos a quienes les haya permitido el acceso.

DOS. Acciones correctivas e Indemnizaciones. Cualquier incumplimiento leve de alguna cláusula de este contrato por parte del propietario implicará una multa de entre uno unidad de fomento y cien unidades de fomento, monto que definirá el Titular y que deberá pagar el propietario dentro de los siguientes diez días hábiles sin derecho a reclamo. Cualquier incumplimiento grave de alguna cláusula de este contrato por parte del propietario implicará una multa de entre cien unidades de fomento y tres mil unidades de fomento, monto que definirá el Titular y que deberá pagar el propietario dentro de los siguientes diez días hábiles a partir de la fecha en que se llegó a Acuerdo Reparatorio o se resolvió la controversia. Adicionalmente, cualquier pérdida, detrimento, menoscabo que el propietario directamente o a través de terceros infiera al valor paisajístico y ecológico de la propiedad gravada, afectando los Valores de Conservación, deberá restaurarse, remediarse o repararse materialmente a su costo si ello fuera posible, reponiendo el medio ambiente o uno o más de sus componentes a una calidad similar o superior a la que tenían con anterioridad al daño causado. En caso de no ser posible la reparación, deberá restablecer sus propiedades básicas y compensar el daño causado de la forma que

Código de Verificación: 20220628091633SSM



indique el Titular. El propietario deberá además indemnizar al Titular de todo daño, costo legal, gasto y/o multa derivado de incumplimientos al presente documento. Ante el incumplimiento en los plazos de pago de multas devengará el interés máximo convencional mensual para operaciones no reajustables. Los fondos recaudados por estos conceptos, irán en beneficio del Titular. **QUINTO. UNO.**

Derechos y Obligaciones del Titular. El Titular se obliga a verificar el cumplimiento de las prohibiciones, restricciones y obligaciones establecidas en este contrato. El Titular se compromete a informar al Propietario de manera oportuna y veraz de cualquier hecho, situación, ocurrencia o proceso de cambio que se

encuentre directa o indirectamente relacionado con los Valores de Conservación objeto de este contrato. Se obliga así mismo a presentar al propietario un informe cada cinco años como mínimo, acerca de los avances del estado de conservación del predio. El informe deberá incluir una descripción del estado actual de la propiedad y de los Valores de Conservación. Posterior a la firma de este contrato el Titular hará entrega de un informe inicial sobre el estado de la propiedad y de sus Valores de Conservación. El Titular tendrá la facultad y la obligación de exigir que el propietario adopte las medidas convenidas en el contrato para lograr la conservación del predio de su propiedad. El Titular está autorizado para intervenir y realizar las acciones necesarias para hacer cumplir este DRC. El Titular se obliga a utilizar los fondos recaudados por Compensación, indemnización y multas en

beneficio de los Valores de Conservación. El Titular podrá restaurar el predio a su coste, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra del propietario y de la indemnización de perjuicios a que haya lugar. El Titular previa autorización del propietario del Parque Terrazas del Lago, estará facultado para: i) realizar actividades comerciales de turismo sustentable en la propiedad; ii) instalar infraestructura que tenga por objeto permitir el acceso peatonal mediante senderos, pasarelas, puentes, miradores y refugios, privilegiando la inclusión; iii) construir en el Parque Terrazas del Lago, infraestructura para capacitación, servicios y alojamiento respetando los lineamientos señalados en el punto TERCERO.DOS.DOS a excepción de la cantidad de viviendas. El Titular, se obliga a destinar los ingresos



obtenidos por estas actividades, a su propia gestión y al cuidado de los Valores de Conservación. El Titular sin ser taxativo, estará facultado para presentar proyectos y obtener fondos públicos o privados, vender bonos de carbono, utilizar la propiedad como banco de compensación en el marco del SEIA, acceder a fondos de protección ambiental y cualquier otra actividad similar asociada a la propiedad y a los fines de Conservación y educación ambiental siempre y cuando el Titular no tenga fines de lucro. La falta de ejercicio por parte del Titular de uno o mas de los derechos otorgados bajo este instrumento no se entenderá como renuncia o como una forma de dejar de ejercer los derechos y facultades derivados de este Derecho Real de Conservación **DOS. Frutos naturales o civiles.** Los frutos naturales o civiles que deriven de la conservación del inmueble serán en beneficio del Titular del Derecho Real de Conservación quien los destinará al cuidado de los Valores de Conservación. **TRES. Responsabilidad de los gastos.** Los gastos asociados a planes de manejo, permisos, certificados y autorizaciones legales relacionados con las construcciones, corresponderán al propietario, quien pagará directamente a los asesores y organismos correspondientes. Los permisos y certificados obtenidos deberán ser presentados al titular del DRC en un plazo máximo de diez días hábiles de haberlos recibido. Los gastos en que se incurra en relación al monitoreo y restauración de los Valores de Conservación, estarán a cargo del Titular. Los gastos para restaurar, remediar, reparar y compensar indicados en las cláusulas precedentes corresponderán al propietario en caso de deberse a incumplimientos de este contrato. Los gastos asociados a la firma e inscripción de este contrato serán responsabilidad del propietario. **CUATRO. Conformidad con cuerpos normativos de competencia ambiental.** El contrato que establece el derecho real de conservación se encuentra en conformidad con lo establecido en la Ley número veinte mil novecientos treinta. Los derechos y obligaciones, establecidos en el acuerdo, están en conformidad con los cuerpos normativos que regulan la protección del patrimonio ambiental en Chile. **CINCO. Domicilio y Jurisdicción.** Para todos los efectos legales que se deriven del presente instrumento, las partes fijan domicilio en la comuna de Santiago. Ante controversias, se someterán a

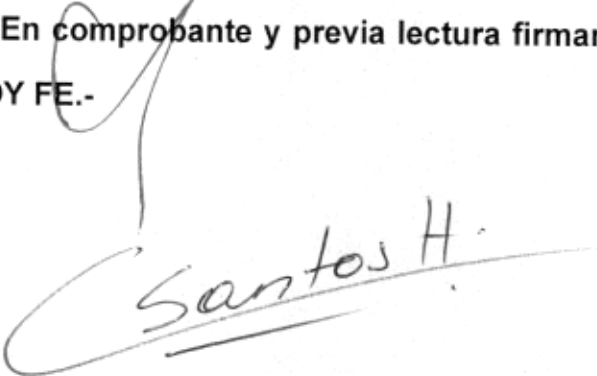
Código de Verificación: 20220628091633SSM



mediación en conformidad a las Reglas del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago. En caso de que en dicha instancia no fuese posible lograr un acuerdo entre las Partes, cualquier dificultad o controversia será sometida a los Tribunales Ordinarios de Justicia de Santiago, según el procedimiento establecido en el artículo trece de la Ley veinte mil novecientos treinta. **SEIS. Preferencia.** El DRC que por este acto se constituye, tendrá prioridad sobre cualquier gravamen y/o Derecho Real constituido por el Propietario con posterioridad a la inscripción del presente instrumento en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservado de Bienes Raíces pertinente, de tal manera que en caso de contradicción o inconsistencias entre el DRC y cualquier otro gravamen constituido con posterioridad a esta fecha, prevalecerá siempre lo dispuesto en este instrumento. **SIETE. Mandato.** Los comparecientes confieren mandato suficiente al abogado Roberto Munita Valdés, cédula de identidad número catorce millones cuatrocientos veintiocho mil novecientos noventa y nueve guión cuatro, para que, pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos y privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar la presente escritura sólo respecto a: uno) la individualización de las partes comparecientes ya sea en cuanto a su nombre, cédula de identidad, profesión u oficio y estado civil y domicilio; dos) la singularización de la propiedad objeto del presente instrumento, sus deslindes, inscripción de dominio o cualquier otro que fuera necesario aclarar, rectificar o completar, a juicio del Conservador de Bienes Raíces respectivo, pudiendo efectuar las anotaciones, inscripciones, subinscripciones y aclaraciones que fueren necesarias. La personería del representante de INVERSIONES PARQUES DE LA PATAGONIA SpA, consta en escritura pública de fecha catorce de julio de dos mil veintiuno, otorgada en la Notaría de Coihaique de don Darwin Gustavo Contreras Piderit. La personería del representante de FUNDACIÓN DE LA PATAGONIA consta en escritura pública de fecha veintiséis de enero de dos mil veintidós, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola. Las personerías antes señaladas no se insertan a expresa petición de las partes, por ser conocidas de estas y haberlas tenido a la vista el Notario que



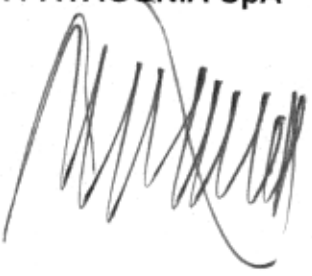
autoriza. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia. DOY FE.-

En rep. de FUNDACIÓN PARQUES DE LA PATAGONIA

En rep. de INVERSIONES PARQUES DE LA PATAGONIA SpA



Código de Verificación: 20220628091633SSM



Rep. N°: 20.077
Prot. N°: 2295
Fecna N°: 28.06.2022



Código de Verificación: 20220628091633SSM



INUTILIZADO

