



Notario La Calera Lidia María Chahuan Issa

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de PROTOCOLIZACION ASAMBLEA DE PROPIETARIOS RESERVA ECOLOGICA OASIS DE LA CAMPANA otorgado el 15 de Diciembre de 2021 reproducido en las siguientes páginas.

Notario La Calera Lidia María Chahuan Issa.-

Diego Lillo N° 331, La Calera.-

Repertorio Nro: 3581 - 2021.-

La Calera, 15 de Diciembre de 2021.-



123456806565
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 Excm. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456806565.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71lchahuan&ndoc=123456806565>.- .-

CUR Nro: F038-123456806565.-

REPERTORIO N° 3.581-2021.-

Sexto Bimestre de 2021.-

**PROTOCOLIZACION ASAMBLEA DE PROPIETARIOS RESERVA
ECOLOGICA OASIS DE LA CAMAPANA**

En La Calera, República de Chile, a quince de diciembre del año dos mil veintiuno, ante mí, **LIDIA MARIA CHAHUAN ISSA**, Abogado, Notario Público, de las comunas de La Calera, Nogales e Hijuelas, con domicilio en calle Diego Lillo número trescientos treinta y uno, de esta ciudad, a requerimiento de doña **EVENNES CAROL AVENDAÑO PAEZ**, chilena, soltera, empleada, cédula nacional de identidad número diecisiete millones trescientos ochenta y siete mil setecientos cinco guión seis, domiciliada en calle Burgos número doscientos sesenta y ocho, Las Condes, Santiago, de paso en ésta, la compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula de referida, procedo a protocolizar un documento que contiene la **ASAMBLEA DE PROPIETARIOS RESERVA ECOLOGICA OASIS DE LA CAMAPANA**, de fecha veinticinco de Septiembre del año dos mil veintiuno que consta de veintinueve fojas tamaño oficio, que me presenta la requirente y queda agregado al final del presente Registro bajo el mismo número de Repertorio.- En comprobante y previa lectura firma el compareciente conjuntamente con la notario autorizante.- Se da copia.- **DOY FE.-**

EVENNES CAROL AVENDAÑO PAEZ

C.I. 17387.705-6




ASAMBLEA DE PROPIETARIOS
RESERVA ECOLÓGICA OASIS DE LA CAMPANA

En la Reserva Ecológica Oasis de la Campana, Ocoa, comuna de Hijuelas, a 25 de septiembre de 2021, siendo las 10:00 hrs., a través de la plataforma digital Click & Vote se da inicio a la Asamblea de Propietarios de la Reserva Ecológica Oasis de la Campana, a la que se citó y en ella se trató lo siguiente:

I.- ASISTENCIA

Se acreditaron con opción a voto, los siguientes señores propietarios:

Propietario	N° de Parcelas	Parcela
1 Karin Viviana Pedreros Rosales	1	B153
2 Alexander Tavra Checura	1	Q058
3 Ana María Sara Farcuh	1	PL064
4 Ana Vásquez Adriaola	1	B108
5 Angela Salas Marchese	1	TR025
6 Camilo Del Carmen Torres Torres	1	PL087
7 Carlos Flores Gavilán	1	F128
8 Carlos Orlando Umaña Caneo	1	J021
9 Carmen A. Bastidas Méndez	1	C035
10 Carolina Fuster Gervasi	1	PO095
11 Cecilia Castro Alvial	1	C123
12 Christian Ulloa Bruna	1	LO101
13 Claudio Altamirano Cordero	1	PO116
14 Constanza Bulacio	1	Q057
15 Constanza Leiva Guzmán	1	LO086
16 Corina Soledad Saint-George Arce	1	C090
17 Cristian Alejandro Estay Briones	1	F107
18 Daniel Alejandro Briones Murgas	1	T053
19 Daniel Arellano Walbaum	1	TR018
20 Daniel Caviedes González	1	C058
21 David Poblete Olivares	1	PO109
22 Denise Pratt Wharton	5	PL057-PL058-PL059- PL060-PL061
23 Diego García Cifuentes	1	C128
24 Eduardo Patricio Suazo Morales y Otro	1	C102



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

25	Ernst Albrecht Heise Andwandter	2	PO069-PO070
26	Esperanza Jiménez Rodríguez y Otro	1	TR053
27	Felipe Pinto D`Aguiar	1	K015
28	Fernando López Fernández	2	C185-C186
29	Fernando Vilchez Celis	1	F129
30	Francisco Moreno Sagredo y Otros	1291	1291 parcelas
31	Gabriela Andrea Garnham Moccetti	1	C019
32	Gianni López Ramírez	1	J050
33	Giovanni Manuel Álvarez Toledo	1	C118
34	Guillermo Fuentes Sepúlveda	1	PL068
35	Guillermo Mac-Lean y María José Mac-lean	1	TR029
36	Héctor Velis Meza	1	B187
37	Hernán Quintana Godoy	1	LO073
38	Ignacio Izquierdo Lefanda	1	TR198
39	Ingrid Johanne Aam	2	C088-C089
40	Jacques Chonchol Chait y Otra	1	PO100
41	Jaime Campos Benvenuto	1	TR050
42	Jared Gonzalo Oyarzun Muñoz	1	PL046
43	Jenny Fabiola Rojas Meza	1	B079
44	Inversiones Wilpol Ltda.	1	PL077
45	Soc. Inmobiliaria e Inversiones JFR Ltda	1	PL071
46	Jorge Raccoursier Heisinger	1	PL005
47	José Luis Sánchez Moraga	1	PL089
48	Juan Nicodemus López-Baldomá Carretero	1	LO068
49	Juan Pablo Solís Reyes	1	LO076
50	Juan Rafael Ruiz Schneider	1	C018
51	Juana Italia Zunino Muratori	1	PL073
52	Karen Inés Orihuela Guzmán	1	C238
53	Leonor Socias Ibáñez	1	F105
54	Lucía Isabel Salamanca Figueroa	1	PO068
55	Luis Beth Rey	1	C111
56	Luis Kohls Stevenson	1	PO088
57	Luz Marina Corvalán Rodríguez	1	LO048
58	Maly Norma Leichtle Ampuero	1	C121
59	Marcela Eugenia de la Maza Lepeley	1	T110
60	Marcia Eliana Ostornol Almarza	1	PO015
61	Marcial Espinosa Rivera	1	PO091

Pag: 4/31



Certificado Nº
123456806565
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

62	Marco Muschkin	1	B186
63	María Cecilia Indo Jones	1	F046B
64	María Cecilia Liliana Grandela del Rio	1	TR05 2
65	María Soledad Santana Muñoz	1	C075
66	Mariano Sarratea Saint-Lawrence	1	J001
67	Mattheus de Graauw	4	LO023-LO024-LO083- LO084
68	Mónica Patricia Millie	1	PL025
69	Nemorino Riquelme Orellana	1	J049
70	Néstor Pérez Poll	1	TR059
71	Nicanor Durán Mardones	1	C055
72	Nicolette Marcia Peereboom	1	J052
73	Inversiones San Francisco Limitada	1	C110
74	Orialis De Lourdes Villarroel Gómez	2	PL042-PL043
75	Pablo Alberto Olivares Trigo	1	C146C
76	Pablo Jaramillo Benavente	1	C066
77	Pamela Oyer	1	C106
78	Patricia Dávila Romero	1	C101
79	Patricia Elena Méndez González	2	F116-PL048
80	Patricio Alejandro Bahamondes Vergara	1	F183
81	Patricio Salinas Vásquez	1	LO079
82	Paulina Urtasun La Cruz	1	C180
83	Pedro Catalán Aranda	1	F074
84	Ramón Alberto Farías Ponce	1	T035
85	Rene Fernando Barros González	1	PL020
86	Ricardo Hoffman Bulnes	1	F027
87	Sergio Mardones Labra	1	PL086
88	Sonia Amaya Quiroz	1	PL023
89	Vera Scholz	1	B029
90	Vivian Faille Wallace	1	PL028
	Total Parcelas	1.392	

Al constituirse la Asamblea, en segunda citación, se encuentran representadas 1.392 parcelas de un total de 2.142 parcelas, según el reporte final y revisado de la plataforma Click & Vote. En



consecuencia, se encuentran presentes y debidamente representados el 64,99 % de los propietarios de la Reserva Ecológica Oasis de la Campana (REOC).

También se encuentran presentes: don Mauricio René Moreno Sagredo en su calidad de responsable de la administración de la Reserva Ecológica Oasis de la Campana, don Francisco José Moreno Sagredo, en su calidad de representante legal de Inmobiliaria Oasis de la Campana S.A., el asesor de la Reserva, don Daniel Vergara Cancino, el abogado don Alfonso Costabal Ruiz-Tagle, la encargada del Departamento de Atención de Propietarios doña Evennes Avendaño Páez y el Notario suplente de la Notaría de La Calera, don Bryan Argandoña Montiel.

Respecto de la asistencia general a la Asamblea mediante la plataforma Zoom, tuvo un promedio de 243 espectadores, superando en algunos momentos esta cifra con un máximo de 434 conectados. Este último número contempla duplicidad de usuarios que se conectaron a través de diversos dispositivos.

II.- ANTECEDENTES Y CALIFICACIÓN DE PODERES

Se presentó el poder de don José Manuel Cesáreo Lecanda Ricalde para actuar en representación de doña Gabriela Andrea Garnham Moccetti, de la parcela C019, el que fue aprobado.

Se presentó el poder de don Jordy Vidal Salcedo para actuar en representación de doña Bárbara Smith Garcés de la parcela TR191, el que fue aprobado.

Se presentó el poder de don Alberto Garrido Astorga para actuar en representación de doña Karin Pedreros Rosales de la parcela B153, el que fue aprobado.

Se presentó el poder de don Francisco José Moreno Sagredo para actuar en representación de Handels Und Finanz A.G. Chile S.A., para su calificación, el que fue aprobado.

Se presentó el poder de don Francisco José Moreno Sagredo para actuar en representación de Inmobiliaria Oasis de La Campana S.A. (IOCSA), el que fue aprobado.

Se presentó el poder de don Francisco José Moreno Sagredo para actuar en representación de Agua Oasis S.A., el que fue aprobado.

Se presentó el poder de don Francisco José Moreno Sagredo para actuar en representación de Oasis del Campo S.A., el que fue aprobado.

Se presentó el poder de don Francisco José Moreno Sagredo para actuar en representación de la Fundación para la Recuperación y Fomento de la Palma Chilena, el que fue aprobado.

Pag: 6/31



Certificado Nº
123456806565
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

III.- SEÑOR PRESIDENTE Y SECRETARIO

La asamblea fue llevada por Don Mauricio René Moreno Sagredo, y actuó como secretaria la señora Evennes Avendaño Páez. El señor Moreno declaró abierta la sesión, en segunda citación, a las 10:00 horas.

IV.- CONSTITUCIÓN

El señor Mauricio Moreno señaló que, de conformidad con la lista de asistencia acreditada de la asamblea, están presentes 1.392 votos correspondientes a los propietarios acreditados, por ser dueños o como representantes de dueños y con sus gastos comunes al día, dándose en consecuencia por constituida la Asamblea en su segunda citación, con 64,99% de asistentes.

V.- CONVOCATORIA

El señor Moreno hace presente a la Asamblea que se dio cumplimiento a las formalidades requeridas para su citación, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 15º del Reglamento Interno y Poderes de la Reserva Ecológica Oasis La Campana.

Procede a continuación, exponer el contenido de la tabla:

1. Estructura de la Asamblea.
2. Quórum.
3. Lectura del Acta Anterior.
4. Estructura General de La Reserva Ecológica Oasis La Campana (REOC).
5. Rendición de Cuentas: Presentación y aprobación de gastos comunes periodos 2014 – 2020.
6. Informe de Cobranza: Acciones de cobranza.
7. Trabajos ejecutados: Avances y mejoras.
8. Procedimientos y protocolos: Covid – Seguridad.
9. Presentación y Aprobación de presupuesto Gastos Comunes período 2021.
10. Aplicación del Reglamento: Seguridad, Agresiones, Perros, Arbitrajes.
11. Elección del Consejo de Administración Titular y Suplente.

1. Estructura de Asamblea

Esta Asamblea se citó con las formalidades correspondientes, y se lleva a cabo en forma remota a través del soporte digital que nos brinda la plataforma Click & Vote (Bolsa de Valores de



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

Santiago y DCV). El señor Moreno, explica que en el contexto de la situación sanitaria del país producto del Covid 19, han estado esperando que pase la pandemia para poder hacer esta asamblea presencial. Al no tener claro que esto pueda ocurrir, decidieron efectuar la Asamblea de manera remota y contratar los servicios de Click & Vote, de la Bolsa de Santiago y Depósito Central de Valores. Esta empresa es la misma que hace las Juntas de Accionistas de las Sociedades Anónimas abiertas y cuenta con todas las medidas de seguridad para efectuar este tipo de reuniones.

Hora Inicio: Primera Citación 9.30 hrs., Segunda Citación 10.00 hrs.

Hora Término: 13.00 hrs.

Contamos con asistencia de, Don Bryan Argandoña, Notario Público de La Calera, suplente de la titular doña Lidia María Chahuan Issa, quien actuará como Ministro de Fe.

Como se indicó en la citación, y para poder cumplir con los tiempos de la Asamblea, se recibirán máximo 5 consultas y/o comentarios al finalizar la exposición de cada ítem, según lo indicado en tabla. Otras consultas se pueden mandar a propietarios@reserva.cl y se responderán posteriormente.

Los ítems que deban someterse a aprobación se votarán en línea según protocolo de la plataforma.

Terminada la Asamblea se levantará un acta de lo tratado, que será firmada por 2 personas y protocolizada notarialmente.

2. a) Quorum

Universo Parcelas REOC:	2.142
Parcelas Morosas al 31/08/2021:	496
Parcelas al día al 31/08/2021:	1.646

b) Quorum: Listado Asistentes

Según el reporte final entregado por la plataforma Click & Vote, el listado de asistentes con derecho a voto, queda desglosado de la siguiente manera:

Otros Propietarios: 101 Parcelas acreditadas
IOCSA: 1.275



Fundación Palma: 10

Handels Und Finaz: 4

Oasis del Campo S.A.: 1

Aguas Oasis S.A.: 1

VOTOS VÁLIDOS: 1.392 PARCELAS

QUORUM: 64,99% (Votos Válidos / Votos Totales)

3. Lectura del acta anterior

El señor Moreno indica que el acta de la Asamblea anterior, de fecha 14 de mayo del 2014, fue enviada previamente por correo electrónico y se encuentra disponible para todos los propietarios en la siguiente dirección web: <http://www.reserva.cl/asamblea/>

El señor Moreno ofrece la palabra a los señores propietarios para realizar comentarios en relación al acta anterior:

Hace uso de la palabra **Sra. Constanza Leiva, propietaria de la parcela LO086**

- Solicita que el carácter de la presente asamblea sea solo de información.
- Consulta razón del aumento del número de parcelas respecto las indicadas en asamblea anterior.
- Solicita se extienda tiempo para revisar acta asamblea anterior previa votación.

En respuesta, el señor Moreno lamenta no acceder a lo solicitado en consideración a no postergar por más tiempo la entrega de cuentas; sin perjuicio de lo anterior, deja expresamente abierta la posibilidad de revisar y consultar posteriormente lo contenido en la anterior y presente asamblea de propietarios, quedando cualquier eventual modificación u observación incluida para informarse en la próxima asamblea de propietarios. Respecto del número distinto de parcelas totales, señala que se debe a sitios de la Inmobiliaria en macro lotes desde el año 1996 que se subdividieron según un nuevo diseño, incrementando el número de parcelas en la REOC. Indica que todo el detalle de los sitios de la REOC es de dominio público desde el año 1995, ya que está en el Conservador de Bienes Raíces de La Calera, al cual pueden acceder quien lo desee de manera directa.

Hace uso de la palabra **Sr. Fernando López, propietario de la parcela C185-C186**

- Comenta sus dudas en cuanto a citación respecto de la asistencia, asimismo sobre los pagos de gastos comunes como base de la acreditación para conformar el quórum.



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

- Argumenta falta de respeto a los derechos de propietarios como minoría e inexistente participación, señalando con lo anterior la necesidad de tiempo para la revisión de los contenidos que se exponen, solicitando finalmente que la actual asamblea tuviera carácter informativo y de acercamiento.

En respuesta, el señor Moreno manifiesta que IOCSA ha sido el desarrollador desde el año 1995 a la fecha, asunto que más allá de la venta, como él indica, es un proyecto de vida y familiar, donde los esfuerzos máximos procuran velar por los intereses de todos los propietarios. Dado lo anterior expresa que la posición del Sr. López sobre el bienestar y desarrollo de la comunidad es la misma posición de la Inmobiliaria; no hay intereses contrapuestos, hay claramente una comunidad de intereses. Continúa exponiendo, en relación al Sr. López y su calidad presidente de la Junta de Vecinos al interior de la Reserva, que para la Inmobiliaria es imposible abdicar a sus obligaciones, como ha pedido el señor López por escrito y verbalmente, pues existe un reglamento, una estructura y un consejo de administración constituidos formalmente para el proceso de toma de decisión. IOCSA es la administradora de la Reserva y tiene un deber que cumplir en ese sentido. Junto con lo anterior, agrega que en el transcurso de 25 años se han dado múltiples muestras concretas de respeto y participación para con propietarios, lo que consta en múltiples actas anteriores, donde siempre el interés final recae sobre la seguridad, bienestar y plusvalía de la inversión de todos ellos. Respecto del quórum, el Señor Moreno aclara que la acreditación de éste, es en función de los propietarios que cuentan con escritura de compraventa, inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de La Calera y no corresponde a promitentes compradores, arrendatarios u otros usuarios bajo distintos títulos. Finalmente, el Señor Moreno indica no poder acceder en postergar por más tiempo la entrega de cuentas y señala la inconsistencia del señor López en presentar una demanda arbitral pidiendo rendir cuentas y ahora pidiendo que no se rindan. Además, el señor Moreno informa que el señor López, junto a 8 vecinos más solicitó que se anule y termine el Reglamento de Orden Interno de la REOC. Señala que esto sería gravísimo para la comunidad y que implicaría el término de las normas con que se fundó el proyecto y con las que todos compraron. Y que eso impediría cobrar gastos comunes, pagar sueldos, tener guardias, portería y administración, lo que sería desastroso para el proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, deja abierta la posibilidad de revisar y consultar posteriormente lo contenido en la anterior y presente asamblea de propietarios, quedando cualquier eventual modificación u observación incluida para informarse en la próxima asamblea de propietarios.

Pag: 10/31



Certificado Nº
123456806565
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

Hace uso de la palabra **Sr. Alexander Tabra, propietario de la Parcela Q58;**

- Solicita quede en acta qué en circunstancias de no haber asistido a asamblea anterior, figura como candidato a suplente en el consejo de administración con tres votos a favor. Dicho asunto lo imposibilita de votar la aprobación del acta en cuestión.
- Solicita se identifiquen con precisión las personas que hacen uso de la palabra ya que en acta de asamblea anterior se omite dicha formalidad en varios casos.
- Solicita cotejar que las parcelas que se indican al día en la obligación del pago del gasto común consten en registro escrito y con claridad.
- Sugiere por transparencia se forme una comisión de propietarios como contraparte de la revisión de cuentas.

En respuesta, el señor Moreno aclara sobre la situación de figurar como candidato suplente al consejo sin estar presente, que su nombre efectivamente fue propuesto y que votaron por él, y que su objeción queda en acta. La solicitud de identificar formalmente a quien hace uso de la palabra es acogida y agradecida, junto con esto se explica que en asamblea anterior el lugar, ruido ambiente y acústica provocó la omisión de esos datos en particular. En relación a cuentas el señor Moreno indica que constan en la presentación y que son parte de registros disponibles para quienes deseen consultar.

Hace uso de la palabra **Sra. Jacqueline Forteza, propietaria de la parcela C185-C186;**

- Consulta sobre la falta de rendición de cuentas en acta de la asamblea anterior.
- Comenta estar contentos por recibir información en la presente asamblea.
- Expresa su molestia por el atraso en la entrega de cuentas y acta de asamblea, requiriendo postergar votación de aprobación y conminando dar un paso al lado a la actual administración; quedando esto, por la presente, en acta.
- Consulta respecto modificación al reglamento en materia de notificación del gasto común en asamblea anterior.

En respuesta, el señor Moreno señala que se revisará información de cuentas en acta anterior a objeto de confirmarlas y/o regularizar si quedó materia sin autorizar. Continuó con agradecer las palabras de la Sra. Forteza en ocasión de sentirse contenta por recibir información a través de la presente asamblea; el señor Moreno hace mención luego que con anterioridad y por medio de correos, surgieron inconsistencias de parte de la Sra. Forteza y su marido el Sr. Fernando López, quienes actuando como dirigentes de la Junta de Vecinos, y luego que la Inmobiliaria diera aviso a los propietarios sobre la realización de la asamblea, solicitaban no llevar a efecto dicha



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

asamblea en cuestión. El señor Moreno reitera, que el cambio de actitud lo aprecia muchísimo. Sobre la modificación del artículo 9 en acta de asamblea anterior, se solicitará la revisión y videos de confirmación para brindar respuesta, cuyas observaciones quedarán incluidas en la presente acta o en su defecto se informarán en próxima asamblea. Posteriormente el señor Moreno se refiere al proceso de votación, aclarando que siempre hay posibilidad de no votar, nadie está obligado a hacerlo. Asimismo, y sobre la sugerencia de dar un paso al lado, el señor Moreno manifiesta que es algo considerado en el plan de desarrollo del proyecto, asunto tratado en anteriores asambleas y que depende del término de las ventas de parcelas. Prosigue con hacer un mea culpa respecto de los atrasos e inconvenientes provocados, anunciando que él no organizará la próxima asamblea, procurando con esto un cambio y esperando se produzcan mejoras en los procesos. Finalmente, el señor Moreno rescata que si de cambios de actitud se trata, no puede dejar de referirse a uno de los alcances del arbitraje; sobre la solicitud de la dirigencia de la Junta de Vecinos de dejar sin efecto el reglamento interno que nos regula, asunto que implica abiertamente la destrucción del proyecto, acarreado quedar sin administración, sin suficiente recaudación, sin solvencia para cubrir obligaciones y necesidades. Quedándonos sumidos en un caos de tener que aunar pareceres, criterios e intenciones de colaborar y lamentando que el respectivo patrimonio que corresponde a cada uno de los propietarios baje en plusvalía, seguridad y tranquilidad.

Hace uso de la palabra **Sr. Carlos Muscolo, propietario de la parcela PO 72;**

- Manifiesta su preocupación debido a que no recibió invitación y link de acceso a la asamblea y por enterarse que en los registros figuraba el nombre del propietario anterior que a él le vendió.

En respuesta el señor Moreno indicó contactarlo a la brevedad para revisar el caso en particular, dando las disculpas sobre el posible error.

Se procede a la votación de aprobación del acta de la asamblea anterior. El señor Moreno informa que se dará un plazo de 15 minutos para votar con calma. El resultado de la votación se informará en el curso de la reunión.

4. Estructura REOC

El señor Moreno explica que el Loteo general de la REOC tiene una superficie de 2.500 hectáreas adquiridas en el año 1995. El diseño de su master plan está vinculado a la experiencia que



conocieron en el parque nacional Kruger de Sudáfrica. El predio colinda en 7 hectáreas con el parque nacional La Campana, que tiene a su vez sobre 8.000 hectáreas de superficie.

Dentro del diseño en el acceso se encuentra el área de administración y portería. El Club House, que está algo más adentro, corresponde a una sociedad anónima cuya razón social es Oasis del Campo S. A. No corresponde a un área común del loteo. La Superficie correspondiente al Club House Oasis del Campo S.A. es de 13 hectáreas. Oasis del Campo S.A. funciona con su Junta de Accionistas y Reglamento propio y tienen acceso a él las personas que son socios o tienen membresía del mismo.

Luego, en la zona intermedia del predio se encuentran las parcelas. Este loteo funciona y se rige por el reglamento interno que todos aceptamos cumplir.

Finalmente encontramos el área correspondiente a la Fundación para la Recuperación y Fomento de la Palma Chilena con una superficie de más de 1.000 hectáreas.



5. Presentación y aprobación gastos comunes periodo 2014 – 2020

a) Ingresos Devengados

El señor Moreno presenta los ingresos devengados en el período comprendido entre el año 2014 al 2020. Señala además que en el reglamento se especifica que sólo pagan gasto común las parcelas urbanizadas; en este contexto el señor Moreno indica que para efectos de pago del



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

gasto común no se consideran el total de los sitios, sólo los que están urbanizados. En la tabla se aprecia el número de parcelas urbanizadas correspondientes a propietarios y las que son propiedad de la Inmobiliaria, junto con los totales por año que muestran el evolutivo desde el 2014 con 796 parcelas urbanizadas, hasta el 2020 con 1074 parcelas urbanizadas. Lo mismo sucede en las tablas siguientes que reflejan el evolutivo en función del ingreso devengado en unidades de fomento y en pesos. Cabe señalar que, por ser ingresos devengados, las sumas no consideran morosidades, sino lo que debiera ingresar como pago.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL PARCELAS URBANIZADAS	796	813	813	866	866	866	1.074
PROPIETARIOS	690	699	708	715	721	723	810
INMOBILIARIA	106	114	105	151	145	143	264

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SUMA DEVENGADO UF	7.833	8.000	8.000	8.521	8.521	8.521	10.568
GC PROPIETARIOS UF	6.790	6.878	6.967	7.036	7.095	7.114	7.970
GC INMOBILIARIA UF	1.043	1.122	1.033	1.486	1.427	1.407	2.598

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SUMA DEVENGADO	192.895.209	205.030.670	210.781.732	228.358.742	234.900.226	241.241.455	307.219.899
GC PROPIETARIOS	167.208.158	176.280.982	183.558.999	188.540.994	195.569.356	201.405.972	231.702.158
GC INMOBILIARIA	25.687.050	28.749.688	27.222.733	39.817.748	39.330.869	39.835.483	75.517.740

El señor Moreno especifica que la Inmobiliaria y sus relacionados si pagan gastos comunes y se encuentran al día con sus obligaciones con la comunidad.

b) Rendición de Cuentas

El señor Moreno se refiere a la rendición de cuentas del gasto común del período comprendido entre los años 2014 al 2020. Señala la fila de los gastos comunes devengados montos en pesos, y los montos de los propietarios que han pagado efectivamente qué es menor a lo devengado y que va sumando en una morosidad e incluye la puesta al día de los propietarios que hubieran estado morosos. La Inmobiliaria ha pagado el 100% de sus gastos comunes en forma permanente. Normalmente le presta dinero a la comunidad para que todo siga operando de la mejor manera posible.



Indica en el ítem de Gastos, el de personal que ha tenido una subida a partir de octubre del 2019 por el incremento de turnos y dotación; mantenciones generales que ha tenía un ritmo parejo en el tiempo; mantenciones de caminos con algunos años con más inversión que otros, como el 2019 donde hubo menor inversión, porque no se hicieron mantenciones debido a la falta de lluvias, mantenciones que tradicionalmente se hacen posterior a las lluvias, donde es más suave el terreno. Durante el 2020 debió realizarse una mantención mayor, estructural producto de los factores climáticos que afectaron los caminos; gastos en vehículos, que incluyen tractores, aljibe, camionetas, entre otros; y se separó de gastos de administración, los gastos legales y de cobranza, un ítem independiente a partir del 2018; gastos generales de la administración, como por ejemplo teléfono, insumos, etc.; y los gastos de administración, que es llevada por Inmobiliaria Oasis de La Campana y que se le asigna un costo a la Reserva.

Esto genera un total de ingreso y gasto anual que ha sido deficitario hasta el año 2018; en que se logra, con el mayor número de unidades que están pagando gastos comunes, equilibrar y comenzar a ser superavitario. Luego, como se indicó anteriormente la Inmobiliaria le presta a la comunidad el dinero que le falte, año a año, mes a mes, para que pueda seguir pagando sueldos y todos los gastos asociados al funcionamiento continuo de La Reserva. Dicha deuda se ha comenzado a pagar desde el año 2019 y se espera que disminuya en el tiempo. La idea de nuevo en esta comunidad de intereses estemos todos avanzando en conjunto.

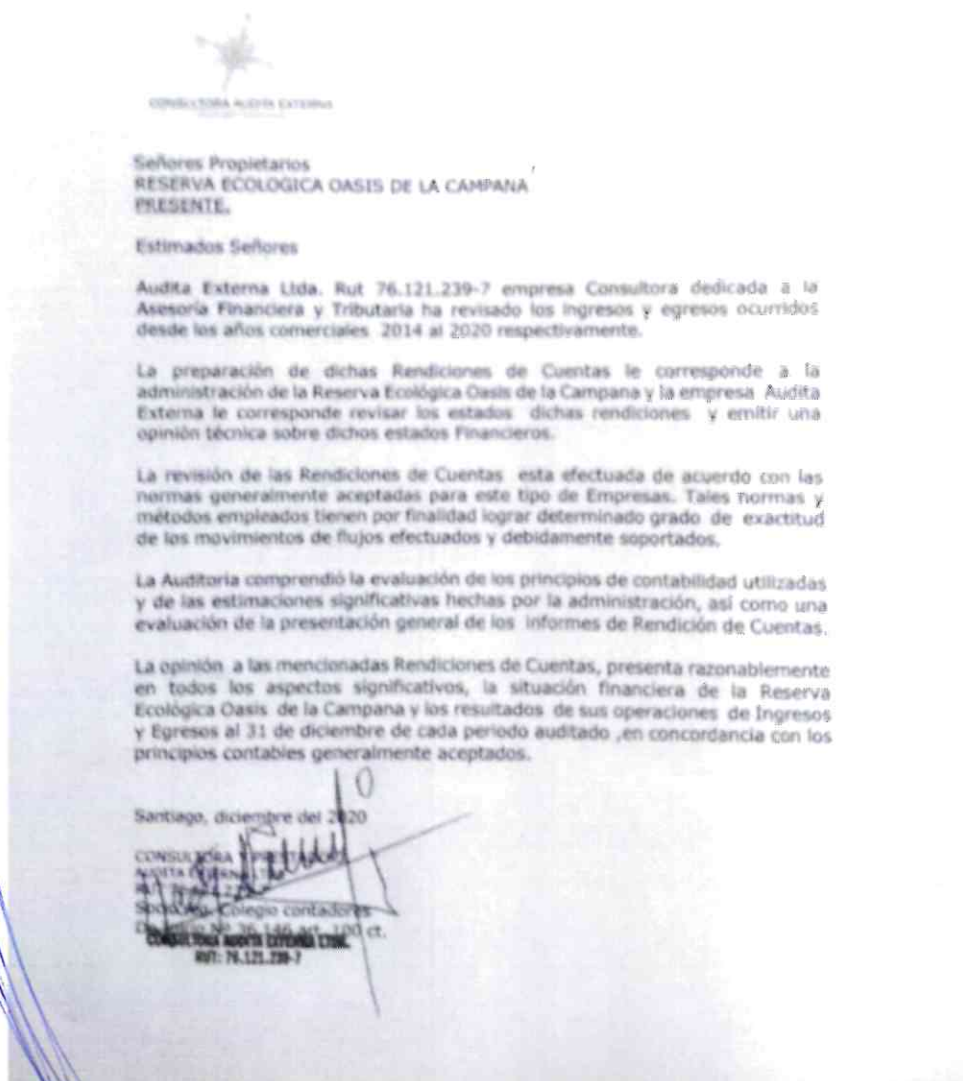
Reserva Ecológica Oasis de la Campana

	Saldo Apertura		2014		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	\$	UF	\$	UF	\$	UF	\$	UF	\$	UF	\$	UF	\$	UF	\$	UF
INGRESOS																
GASTOS COMUNES DEVENGADOS			192.865.209	7.633	205.030.670	8.000	210.761.732	8.000	228.358.742	8.521	234.800.229	8.521	241.241.455	8.521	307.219.899	10.586
INGRESOS EFECTIVOS																
INGRESOS GASTOS COMUNES PROPIETARIOS			148.549.969	6.032	169.101.007	6.599	175.045.895	6.666	191.730.297	7.155	193.191.049	6.649	217.577.599	7.955	224.438.425	7.721
INGRESOS GDS. COMUNES INMOBILIARIA OASIS			25.667.060	1.045	29.749.666	1.122	27.022.733	1.030	38.577.745	1.496	39.330.869	1.427	39.035.493	1.407	75.917.740	2.538
TOTAL INGRESOS			174.232.013	7.675	197.871.295	7.723	202.808.618	7.730	231.548.045	8.940	222.522.718	8.072	257.413.051	9.993	299.956.155	10.318
GASTOS																
PERSONAL			62.007.064	2.113	53.436.762	2.086	54.036.705	2.098	59.574.119	2.216	61.411.054	2.229	69.779.060	2.465	77.363.689	2.661
MANTENCIONES GENERALES			46.269.422	1.679	49.799.059	1.943	41.006.262	1.607	43.697.271	1.531	38.507.002	1.399	49.749.593	1.757	40.408.326	1.390
MANTECIÓN DE CAMINOS			13.249.174	510	4.501.696	180	12.699.091	482	8.769.898	327	5.465.064	198	169.990	6	28.383.320	976
VEHÍCULOS			49.300.000	2.002	54.187.006	2.114	60.408.765	2.410	68.910.997	3.166	77.248.000	2.302	73.328.916	2.597	78.971.467	2.713
LEGALES / COBRANZAS			-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.248.910	45	3.570.278	119	
GENERALES			16.192.345	739	14.537.096	567	16.897.871	641	21.270.716	794	3.721.000	136	6.423.942	227	5.870.436	232
ADMINISTRACIÓN			46.322.481	1.661	50.154.306	1.957	55.022.107	2.098	44.791.073	1.571	47.345.226	1.719	40.511.905	1.435	55.789.876	
TOTAL GASTOS	8.543		225.003.478	8.152	223.465.926	8.945	240.030.800	9.246	267.900.899	9.993	234.969.548	8.524	243.914.777	8.965	286.440.392	
TOTAL INGRESOS - GASTOS	190.124.611	8.543	- 51.144.465	- 2.677	- 29.024.526	- 1.125	- 40.752.242	- 1.547	- 36.252.842	- 1.353	- 12.445.830	- 451	- 13.793.274	- 487	- 10.515.953	
PRESTAMOS OASIS DE LA CAMPANA			51.144.465	2.677	29.024.526	1.125	40.752.242	1.547	36.252.842	1.353	12.445.830	451	- 13.793.274	- 487	- 10.515.953	
DEUDA COMUNIDAD A INMOBILIARIA	199.816.736	8.927	250.191.203	10.159	279.985.729	10.886	319.737.971	12.135	355.990.613	13.294	368.436.443	13.389	354.643.169	12.527	344.127.305	



c) Informe de Auditoría

Se presenta informe de Auditoría realizada por la empresa Audita Externa Limitada, Rut 76.121.239-7, quienes estuvieron a cargo de realizar las revisiones finales de la rendición de gastos comunes del periodo 2014 al 2020.



Pag: 16/31



Certificado Nº
123456806565
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

El señor Moreno cede la palabra a los señores propietarios para realizar comentarios respecto de la rendición de cuentas:

Hace uso de la palabra, **Sr. Raúl Yazigi, parcela PO 68.**

- El propietario sugiere no hacer más asambleas, dado lo difícil que es exponer y conseguir consenso. Sugiere la creación de pequeños comités de propietarios en función de sus competencias, no superior a cuatro personas a objeto de sostener reuniones más productivas por temas específicos.

En respuesta el señor Moreno indica que la asamblea propiamente tal debe llevarse a efecto para rendir cuentas, para conocerse como comunidad y por último para ceñirse a lo establecido en el reglamento. Considera que es justo y positivo que se hagan las asambleas y se rinda cuenta pública frente a la Comunidad.

Sin perjuicio de lo anterior, el señor Moreno acoge la moción del Sr. Yazigi para que el consejo que será electo, mantenga líneas de trabajo y participación a través de estos comités sobre materias específicas.

Hace uso de la palabra **Sr. Enrique Varas parcela TR123**

- Manifiesta satisfacción por la realización de la presente asamblea respecto de conocer cuentas, pero su molestia pasa por la sensación de estar obligado a votar sin el suficiente tiempo de analizar los datos. Solicita cancelar las votaciones.
- Por otra parte, hace mención a decisiones dónde no fueron informados, como por ejemplo del retiro de árboles eucaliptus en una de las vías de la comunidad; asimismo consulta sobre posibilidades de que exista participación ampliada a interactuar con otros sectores y entidades de la comuna.

En respuesta el señor Moreno reitera que no existe intención de faltar al respeto con la decisión de llevar a cabo como corresponde la asamblea, insiste que la misma ya ha sufrido mucha postergación y que de cualquier modo está abierta la posibilidad de acceder a los registros, de revisar y cualquier observación que surja se incluya en tabla de próxima asamblea. En relación al tema de los eucaliptus, menciona que la motivación del retiro fue que algunos árboles estaban secos, otros fueron parte de un principio de incendio con la red eléctrica y principalmente se anticipó el retiro de la especie no nativa de acuerdo al diseño previsto dónde serían sustituidos por Palmas Chilenas. Finalmente, respecto de la interacción con entidades externas a la comunidad, indicó que ha sido frecuente relacionarse y participar en actividades con el



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

municipio, bomberos, Conaf, escuela de Hualcapo, etc. Aquí rescata de igual forma lo planteado por el Sr. Yazigi dónde apoyarse en comités ayudaría sacar adelante materias de reciclaje, ayuda social, etc. Insiste el señor Moreno en que la responsabilidad de relacionarse es de todos los propietarios. Que IOCSA es la administradora, pero que la comunidad la componen todos. Y por ende todos debiéramos aportar en ideas, relación con la comunidad y aportes por el bien común.

Hace uso de la palabra **Sra. Gloria Duran, propietaria parcela TR044**

- Deja expreso no haber recibido respaldo alguno de sus pagos, se encuentra al día, y sin embargo, no tiene posibilidad de acceder a link de votación.
- Manifiesta que la presente asamblea debiera ser solo informativa, contar con tiempo para analizar datos y posteriormente votar, concluye con que es un asunto de respeto.
- Consulta sobre la morosidad y sus registros.

En respuesta, el señor Moreno indica que su caso de falta de información lo revisará a la brevedad para darle respuesta; y sobre las cuentas hace referencia precisamente que en las próximas diapositivas se presentará información al respecto.

Hace uso de la palabra **Sr. Sergio Mora, propietario de la parcela TR038**

- Manifiesta que su parecer es el reflejo de las anteriores intervenciones de vecinos.
- Señala que es importante exista una mejor gestión sobre el gasto común, su cobro, su respaldo o confirmación de pago, su registro, de esa forma se evitaría tanta problemática.

En respuesta, el señor Moreno en retrospectiva habla sobre factores que estos últimos años han repercutido administrativamente sobre el proceso del gasto común como lo es la crisis social, la pandemia, el retiro de Gloria Ávalos y Daniel Vergara sobre la interacción con propietarios, reiteradas licencias médicas de José Ramírez por asuntos de salud, etc. Asunto que en adelante se ajustará bajo la gestión del equipo de la Sra. Evennes Avendaño para la atención de propietarios quien contará con el apoyo y soporte del consejo de administración y del equipo en Oasis de la Campana. La intención de brindar una mejor atención no ha cambiado, se mantiene vigente y es el objetivo principal de esta Administración, por tanto, el señor Moreno llama a la consideración de todos quienes forman parte de la comunidad y del bello lugar que los acoge.

Hace uso de la palabra **Sra. María Kusch, propietaria de la parcela J084**

- Manifiesta que se ha sentido pasada a llevar.



- Se encuentra al día en sus pagos de gasto común, sin embargo, no puede votar.
- Solicita al señor Moreno un cambio de actitud. Expresa su malestar por falta de participación, falta de tiempo para analizar cuentas requiriendo otra auditoría.

En respuesta el señor Moreno señala que no hay voluntad de no dejar participar, aclara que se realizó una auditoría en cuestión, sin perjuicio de ésta manifiesta que existe posibilidad que dentro de los comités que puedan formarse exista uno para revisar cuentas.

El Señor Moreno señala que se someterá a votación el Item Presentación y Aprobación de gastos comunes período 2014-2020, según lo presentado en la Asamblea.

Se procede a la votación de Rendición de Cuentas 2014-2020

6. Causas de cobranza gasto común

En este ítem, el señor Moreno hace mención a la consulta realizada por la Sra. Gloria Duran. Agrega que los procesos propiamente tal han estado ralentizados producto de la pandemia y disponibilidad de los juzgados, no obstante, indica que son procesos bajo una gestión continua del área legal.

El señor Moreno informa que existen en proceso 20 causas de cobranza judiciales de gastos comunes, equivalentes a \$41.905.539.-

PARCELA	TRIBUNAL	ROL	MONTO DEMANDADO
K-8	10º Juzgado Civil de Santiago	C-30332-2019	\$ 906.446
LO-39	27º Juzgado Civil de Santiago	C-30325-2019	\$ 1.338.353
L-75	28º Juzgado Civil de Santiago	C-29921-2019	\$ 1.100.982
T-19	28º Juzgado Civil de Santiago	C-27622-2019	\$ 636.098
J-38	28º Juzgado Civil de Santiago	C-26462-2019	\$ 914.516
J28	12º Juzgado Civil de Santiago	C-26034-2019	\$ 7.367.481
67	9º Juzgado Civil de Santiago	C-23521-2019	\$ 1.853.171
PL-107	18º Juzgado Civil de Santiago	C-20796-2019	\$ 1.789.162
LO-18	19º Juzgado Civil de Santiago	C-20605-2019	\$ 665.804
F-221	6º Juzgado Civil de Santiago	C-20609-2019	\$ 542.010
F-56	4º Juzgado Civil de Santiago	C-12440-2019	\$ 1.210.256
C-04	18º Juzgado Civil de Santiago	C-5716-2019	\$ 509.148
C-62	18º Juzgado Civil de Santiago	C-5715-2019	\$ 673.170
Q-37	11º Juzgado Civil de Santiago	C-12.442-2019	\$ 974.769
PO-87	29º Juzgado Civil de Santiago	C-40127-2018	\$ 1.067.824
C-184	24º Juzgado Civil de Santiago	C-14446-2016	\$ 381.023
F-105	7º Juzgado Civil de Santiago	C-20.723-2019	Cobro de Multa
LO-50	29º Juzgado Civil de Santiago	C-24325-2019	\$ 534.106
LO-2	14º Juzgado Civil de Santiago	C-9544-2012	\$ 9.824.615
PL-12	10º Juzgado Civil de Santiago	C-11.944-2012	\$ 9.616.605



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

7. Trabajos ejecutados

a) Mantenciones de Caminos

El señor Moreno señala que existió un plan anual de arreglo de caminos sin embargo el cambio climático y las reiteradas sequías, cortaron el ritmo de trabajo; provocando el año 2020 recurrir a maquinaria pesada por el estado propio de los caminos, con costos mayores asumidos, pero con la satisfacción de contar con caminos funcionando permanentemente y bajo un buen estándar por sobre condiciones de vías de otras comunidades similares en la V Región.

b) Señaléticas

El señor Moreno hace mención a la renovación de señalética que se ha llevado a cabo en este último período, tanto en la confección de letreros de tránsito como en el nombre de calles; asimismo comenta que se han ido renovando los números de las parcelas. La presentación es apoyada con imágenes

c) Ampliación del Acceso

El señor Moreno indica que durante el año 2016 se realizó sistema de control de acceso exclusivo para propietarios, con tarjeta de acceso personalizada. A la fecha ya se han realizado mantenciones y reparaciones a fin de mantener el servicio funcionando y en óptimas condiciones. Señala además, que para el uso de este sistema, se pueden solicitar las instrucciones y dispositivo en la administración.

d) Mejoras Dependencias del Personal

El señor Moreno señala que con el fin de dar cumplimiento a la normativa laboral y a las medidas preventivas de Covid-19, requeridas por la Seremi de Salud y fiscalizadas por la Asociación Chilena de Seguridad, es que hoy se cuenta con las dependencias del personal mejoradas y habilitadas; por otra parte, señala que acabamos de terminar un proceso de certificación realizado por la Asociación Chilena de Seguridad con un 100% de cumplimiento en Seguridad. Dicho asunto es importante tanto para todo nuestro personal de servicio como para todos los propietarios en su calidad de empleadores.

Pag: 20/31



Certificado Nº
123456806565
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

8. Procedimientos y protocolos: Covid – Seguridad.

a) Protocolo Covid - 19

El señor Moreno resalta el trabajo complejo que se debió llevar a cabo y actualmente mantener respecto de la incidencia del covid 19. El aumento de familias residentes en la comunidad, el cumplimiento de los protocolos en el marco laboral y la continua fiscalización de organismos externos son factores que hoy forman parte del diario quehacer. Destaca que Gracias a Dios solo se generó un contagio por contacto interno y no se lamentó fallecimiento alguno en la comunidad.

b) Prevención de incendios forestales

El señor Moreno insta a la comunidad en interesarse y prepararse para estar en condiciones de realizar un amago de incendio si la situación lo amerita. La instancia de comités es aprovechable para procurar la participación. Asimismo, señala que el personal de servicio de la comunidad cuenta con el equipamiento y capacidad de colaborar en extinguir un amago de incendio; así lo hicieron hace un par de días atrás, apoyando en Hualcapo, fuera de la comunidad, en extinguir un foco de incendio y anteriormente también se les agradeció lo realizado en la media luna. Finalmente comenta que uno de los grandes incendios al interior del oasis se generó producto de un asado efectuado sin medidas de prevención, fueron 140 hectáreas siniestradas, luego de tal desastre se adoptó la iniciativa propuesta por el Sr. Yazigi de otorgar sello verde y rojo a todos los propietarios para la realización de sus asados, a objeto de confirmar cuenten con implementos para combatir un amago de incendio, tengan el despeje adecuado del pasto y se encuentren en un lugar apropiado en cuestión. Concluye indicando a la audiencia coordinen con la Sra. Evennes Avendaño la emisión de los respectivos sellos verdes.

c) Seguridad

El señor Moreno expone de acuerdo a la presentación realizada, que en estos últimos años han aumentado el personal de portería y guardias, se han implementado mejoras de seguridad electrónica con el objetivo de resguardar el Oasis. Destaca que los procedimientos en seguridad implementados en la Reserva, con un enorme esfuerzo, han cumplido sus objetivos y no hemos lamentado situaciones de esta índole hace muchos años.



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

El señor Moreno cede la palabra a los señores propietarios para realizar comentarios al respecto

Hace uso de la palabra **Sr. Patricio Bahamondes, propietario parcela B30 y F183**

- No recibe boletas por el pago de agua
- Si las parcelas urbanizadas son las que pagan gasto común, porque él ha pagado desde hace 4 años por una de las suyas que no está urbanizada.
- En su sector las vías de evacuación se encuentran con ramaje que obstaculiza el propósito.

En respuesta el señor Moreno explica que el agua lo abastece Aguas Oasis S.A., quienes hace dos años emite boletas electrónicas, revisará en cuestión el caso para brindarle respuesta a la brevedad. Continúa refiriéndose al criterio actual utilizado para activar el cobro del gasto común, corresponde cuando se construye un camino y queda habilitado para la conexión de accesos de parcelas, todos los lotes del sector asociados a tal condición comienzan con el pago de sus obligaciones sobre el gasto común, ya sean de nuevos propietarios o de IOCSA. Finalmente, en relación a las vías de evacuación está informado que hace dos o tres semanas se realizaron tareas al respecto, confirmará lo del sector que corresponde al propietario.

Hace uso de la palabra **Sra. Paola Meza Parcela, propietaria LO076**

- Manifiesta que no es un agrado hablar con el señor Moreno de la asamblea.
- Consulta por el resultado de las votaciones.
- Manifiesta que solicitar anular la asamblea no es querer no realizarla.
- Indica que lo expuesto en relación a caminos no es cierto.
- Expone sobre la seguridad que durante la noche solo se aprecia un guardia en el puesto presumiendo que el otro duerme.
- Consulta el por qué no se le informa del ingreso de nuevos colaboradores de tal forma conocer de quienes se trata.

En respuesta el señor Moreno expone que tampoco es grato para él verla. Qué aún conserva vivo el recuerdo traumático que le produjo ver a la señora Meza riéndose en el asiento del copiloto mientras era atropellado por el señor Emanuel Marin. El señor Moreno indica que ese recuerdo y el trauma que le produjo siguen muy frescos en su memoria. Por otra parte, indica que el trabajo de caminos está a la vista y respaldado en fotos. Expone que justamente la idea de los guardias de noche es que no duerman y eso se supervise. Y que acoge y agradece la propuesta de informar periódicamente de quienes forman parte del equipo de colaboradores del Oasis y de las nuevas personas que se integran.

Pag: 22/31



Certificado Nº
123456806565
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

Hace uso de la palabra **el Sr. Ricardo Rodríguez Parcela C80**

- Tiene su gasto común al día, no le llegó link y no puede votar.
- Manifiesta que las razones indicadas por el señor Moreno respecto justificar errores y demoras sobre la gestión del gasto común, en base a la pandemia y al conflicto social, no son válidas; el considera que se trata de desorden administrativo interno.
- No tan solo en lo que respecta al gasto común es donde tiene problema, si no que también en lo que respecta construir su piscina; él presentó su carpeta requerida y el Sr. Ramírez le señala tenerla extraviada, reafirmando su idea del desorden administrativo interno.
- Por otra parte menciona, que a pesar que le cargan todos los datos a don Juan Carlos Lovera hace un tremendo trabajo, ya que es un proyecto enorme.
- La Inmobiliaria no ha cumplido con compromisos como la de poner a disposición una laguna artificial para pescar.
- La Inmobiliaria no ha cumplido con el compromiso de disponer de canchas de tenis gratuitas.
- La Inmobiliaria ha derribado vegetación nativa sin contar con un plan de manejo.
- El camión aljibe existente no es apto para llegar a ciertas parcelas.
- Los caminos se encuentran en mal estado.
- La sirena no la escucha desde su parcela estando a solo 3 km. del acceso.
- No se cumple con aplicar reglamento respecto de la contaminación lumínica.
- La Inmobiliaria debe dar un paso al lado, dado que en su opinión le ha quedado grande la tarea de administrar la REOC.

En respuesta el señor Moreno señala que sobre el gasto común se revisará la información a la brevedad para brindar respuesta, asimismo verá su asunto constructivo con el Sr. Ramírez. Sobre la sirena instruirá a realizar las pruebas pertinentes a fin de tener certeza de su funcionamiento; indica que esto fue una idea de propietarios y que era muy buena, así que se acogió e implementó. Respecto de la laguna artificial nunca se ha ofrecido tal condición, solo existe un tranque y que está en un terreno privado fuera de la reserva. En lo referido a canchas de tenis gratuitas, éstas pertenecen a Oasis del Campo S.A., una sociedad distinta a la comunidad, como ya se explicó anteriormente. En todo caso indicó que ello no es efectivo, ni tiene sentido. En relación a los árboles nativos, toda obra realizada cuenta con los correspondientes planes de manejo y autorizaciones por parte de la Conaf. Sobre la contaminación lumínica revisará sus alcances y aprovecha de insistir en que es importante que hagan llegar sus denuncias a la administración o consejo propiamente tal, de situaciones que les afecten y que sean contrarias a



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

lo establecido por reglamento. Insiste en que la Comunidad y las responsabilidades asociadas, las componemos todos y no sólo la administración. Concluye recordando que el gasto común desde el año 1995 ha sido de 0,85 UF por parcela tipo, ha sido preocupación constante de esta administración mantenerlo.

9. Presentación y Aprobación de presupuesto Gastos Comunes período 2021.

El señor Moreno expone que el Presupuesto anual para el período del 2021 propuesto, contempla un porcentaje de reajuste respecto del año anterior de un 5% en pesos; considera un 80% en el cumplimiento de pagos del gasto común junto con el 20% restante de morosidad y un 5% de reajuste sobre el gasto; resultando un total Ingresos 2021 de \$337.358.342.- y un total gastos 2021 de \$303.912.318.-

Reserva Ecológica Oasis de la Campana		5%
		Presupuesto
		2.021
		\$
INGRESOS		
GASTOS COMUNES DEVENGADOS	322.580.894	
INGRESOS EFECTIVOS		
INGRESOS GASTOS COMUNES PROPIETARIOS	258.064.715	80%
INGRESOS GTOS. COMUNES INMOBILIARIA OASIS	79.293.627	
TOTAL INGRESOS	337.358.342	
GASTOS		
PERSONAL	81.221.373	
MANTENCIONES GENERALES	42.426.642	
MANTENCIÓN DE CAMINOS	29.802.497	
VEHÍCULOS	82.815.030	
LEGALES / COBRANZAS	2.912.901	
GENERALES	6.163.957	
ADMINISTRACIÓN	58.569.918	
TOTAL GASTOS	303.912.318	
TOTAL INGRESOS - GASTOS	33.446.025	

El señor Moreno llama a votar por la aprobación del presupuesto del año 2021. El señor Moreno no espera e indica que continuará con la exposición, en consideración al tiempo transcurrido y así continuar con la asamblea. No obstante, quedará abierta la plataforma de votación para que puedan votar durante unos 15 minutos aproximadamente.



10. Aplicación del Reglamento: Seguridad, Agresiones, Perros, Arbitrajes.

El señor Moreno explica la forma de operar para aquellas denuncias y situaciones que infrinjan el Reglamento Interno:

- Se reciben reclamos o denuncias de Propietarios o de la Administración
- Se sigue un proceso incremental:
 - se toma contacto con los Propietarios por teléfono y/o correo electrónico;
 - se les hace presente el problema y el incumplimiento y se les pide corregirlo;
 - si se reitera, o no hay ánimo por parte del propietario de corregirlo;
 - se le cita al Consejo de Administración;
 - se le da la oportunidad de presentar sus descargos y medios de prueba, y en base a eso se toma una determinación por parte del Consejo;
 - la mayoría de las veces los Propietarios acceden a corregir el problema, y se cierra el proceso con ese compromiso del Propietario.
 - En otros casos más graves, se deja establecida una multa suspensiva a la condición de que no reitere la actitud de incumplimiento.
 - En los menos casos, o en casos reiterados se aplica una multa.
 - Si reitera la actitud, se le cita de nuevo al Consejo de Administración, y se repite el proceso.
- Las multas son de beneficio de la comunidad.

Por otra parte, el señor Moreno hace citas a los artículos del Reglamento y leyes que en forma recurrentes se infringen por parte de algunos propietarios; infracciones que nos han llevado a la aplicación del Reglamento y citación del Consejo para su resolución:

Del Reglamento Interno de la Reserva Ecológica Oasis La Campana

ARTICULO VEINTIUNO: n) *“Queda estrictamente prohibido: La circulación por los caminos interiores de todo tipo de animales que no transiten con sus dueños con las medidas de seguridad pertinentes, tales como, correas y otros”;* b) *“Queda estrictamente prohibido: Ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes de los lotes, parcelas o sitios”;* e) *“Queda estrictamente prohibido: Ejecutar actos que puedan afectar o comprometer la seguridad o salubridad de la “Reserva Ecológica Oasis de La Campana” o de sus habitantes y de conformidad*



a lo dispuesto en el artículo trigésimo quinto podrá ser sancionada con una multa de 1 a 100 Unidades Tributarias”

De la Ley 21.020, sobre tenencia responsable de mascotas y animales de compañía

Artículo 5: “Será obligación del responsable de una mascota o animal de compañía mantenerlo en su domicilio, residencia o en el lugar que destine para su cuidado, el que deberá cumplir en todo momento con las condiciones de higiene y seguridad que fije un reglamento dictado a través del Ministerio de Salud, que deberá sujetarse a las disposiciones pertinentes del Código Sanitario.”

Artículo 17. Medidas de seguridad y protección. “Sólo una persona mayor de edad podrá tener la calidad de tenedor responsable de un canino calificado por la autoridad competente o las disposiciones de la ley y este reglamento como potencialmente peligroso, quien deberá cumplir con las siguientes medidas de seguridad y protección respecto de dicho animal: a) En los espacios públicos, mantener una permanente supervisión sobre el animal, utilizando de forma obligatoria correa, arnés y bozal, adecuados a su tamaño y morfología; b) Mantenerlo, en su lugar de residencia, en un espacio dotado de un cerco seguro con la finalidad de evitar escapes y/o que el ejemplar pueda dañar a personas u otros animales. En dichos lugares, el perro no podrá quedar al cuidado de menores de dieciocho años; c) Participar, junto con su canino, de un curso de adiestramiento de obediencia, lo que será acreditado mediante certificado extendido por el adiestrador; d) Asistir, en un plazo de 6 meses desde su inscripción en el registro respectivo, a lo menos a una charla sobre tenencia responsable de mascotas o animales de compañía que sea dictada por un profesional competente.

Del Reglamento Interno de la Reserva Ecológica Oasis La Campana

ARTÍCULO VEINTITRES: “Con el objeto de prevenir incendios que puedan afectar los recursos naturales de la Reserva Ecológica como asimismo los predios particulares se establecen para cada propietario las siguientes obligaciones: c) Tomar medidas de prevención respecto de los fuegos que se hagan al aire libre, esto es asados y fogatas, impidiendo además la intervención de niños menores en los mismos, tanto en su preparación como en su extinción;e) Contar en cada lote o parcela con implementos que permitan, dada una emergencia combatir el fuego organizándose en grupos para el efecto. Se entiende por estos implementos, tener a lo menos extinguidores, una pala, un hacha, y un rastrillo u horqueta. Los propietarios serán responsables y deberán reparar todo daño causado por un incendio que se origine por su propia negligencia o la falta de cuidado

Pag: 26/31



Certificado Nº
123456806565
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

y vigilancia de las personas que tenga a su cargo, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad civil y penal que pueda afectar a quién provocare el fuego.”

A continuación, el señor Moreno expone algunos de los eventos que han significado situaciones graves al interior de la parcelación, provocando incumplimientos de Reglamento Interno. La idea es mostrar las labores que realiza permanentemente la Administración, el señor Juan Carlos Lovera y el Consejo de Administración. Indica que por una decisión explícita en cuidar la relación entre los propietarios y en contribuir a un mejor clima entre ellos, no se comunicaron públicamente los incumplimientos, las citaciones, las multas y sanciones que se aplicaron. Pero esto da la sensación a algunos propietarios que no hay un trabajo del Consejo de Administración, y eso está lejos de la realidad, como muestran los siguientes casos:

Situación 1)

31-05-2018: Multa por incumplimientos reiterados al reglamento interno por circulación de perros sin supervisión resultando un trabajador con una mordedura grave. El perro suelto y que mordió es un perro Fila Brasileiro, de raza peligrosa según la Ley. Total multa \$1.600.000.

23-07-2019: Circulación reiterada de mascotas sin supervisión afectando a un propietario. Total multa \$3.200.000.

Situación 2)

31-05-2018: multa por ser sorprendido reiteradamente sus perros merodeando otras propiedades. \$800.000

10-06-2019: multa por sorprender a sus perros deambulando dentro de la reserva sin correa ni bozal. \$600.000

18-10-2019: multa por amago de incendio de carácter gravísima. \$1.000.000

18-10-2019: multa por no tener canil y paseo de perros sin supervisión calificados como potencialmente peligrosos. \$3.200.000

18-10-2019: multa por conducción a exceso de velocidad en reiteradas ocasiones. \$1.000.000

17-08-2020: multa por pasear a sus perros, calificados como potencialmente peligrosos, sin correa ni bozal (infracción 30-06-2020). \$1.200.000

09-09-2020: multa por pasear a sus perros sin correa ni bozal (infracción 26-08-2020). \$1.200.000



Situación 3)

25-08-2020: multa por proferir insultos y malos tratos al personal de la Reserva. \$900.000 reducido en \$300.000 a la condición que presente disculpas a los afectados, situación que a la fecha no ha concretado.

25-08-2020: multa por permitir el ingreso no autorizado y sin registro de personal contratista, vulnerando la seguridad de la comunidad. \$200.000

25-08-2020: inactivación definitiva de sus tarjetas de acceso a la Reserva por el reiterado mal uso y abuso de las mismas.

Situación 4)

Consejo del 06-08-2021

Multa por ingreso no autorizado a propiedad privada, en forma reiterada, sin autorización de los propietarios; vulnerando y alterando la tranquilidad y seguridad de los residentes debido su estado de ebriedad y violencia. \$500.000.-

Multa por colisión vehicular al interior de la parcelación, abandono del vehículo y fuga del lugar. \$500.000

Multa por trato inadecuado en contra del personal de servicio que labora en la reserva. \$2.000.000.-

Consejo del 11-08-2021:

Multa por agresiones físicas, verbales y amenazas en contra del personal de la Administración. \$5.000.000.- (2 Querellas penales presentadas)

Multa por ingreso no autorizado a propiedad privada, en forma reiterada, sin autorización de los propietarios; vulnerando y alterando la tranquilidad y seguridad de los residentes debido su evidente estado de ebriedad y violencia. \$2.000.000.

10. Arbitraje

a) El señor Moreno a continuación informa a la Asamblea de la solicitud de Arbitraje por nueve Propietarios de la Reserva, liderados por el presidente de la Junta de Vecinos, señor Fernando López; respecto de la rendición de cuentas de gastos comunes por parte de la Administración (cumplido en este acto); y la Eliminación del Reglamento de Orden Interno de la Reserva; en este



punto el señor Moreno cita textual el requerimiento del arbitraje: “... de la entidad que la administra, viene en solicitar se ordene poner término a la administración de la Reserva Oasis La Campana por parte de la inmobiliaria Oasis La Campana S.A., en atención a los antecedentes expuestos y por ello, poner término a la vigencia del Reglamento Interno Oasis La Campana”. Informa además que los costos asociados por Arbitraje y Abogado de la Comunidad a la fecha son 100 unidades de fomento.

El señor Moreno se refiere brevemente y reitera los alcances y riesgos que significa poner término al reglamento interno, considerando esta solicitud peligrosa para el bienestar y desarrollo de la comunidad.

b) Asimismo, el señor Moreno informa de la solicitud del propietario de la parcela B031, don Mario Sepúlveda Vásquez, respecto de la Modificación de Reglamento para el uso de su moto al interior de la parcelación.

11. Elección del Consejo de Administración Titular y Suplente.

A continuación, el señor Moreno y de acuerdo a tabla, llama a la elección del Consejo de Administración de Titulares y Suplentes. Informa que se votará por una persona y se escogerán las seis primeras mayorías, quedando las tres primeras como titulares y las tres últimas como suplentes. Al respecto señala que la forma de votación propuesta para la elección de Titulares y Suplentes es la más adecuada, dado que la plataforma Click & Vote no da opción de realizar un voto por pares de candidatos según lo indica el reglamento.

Los Candidatos propuestos al Consejo de Administración son don José Luis Díaz, propietario parcela PO-21; don Raúl Yazigi, propietario parcela PO-68; don Daniel Vergara Cancino; don Francisco Moreno Sagredo; doña Ruth Cerón; don Mauricio Moreno Sagredo; don Fernando López, propietario parcela C-186; doña Maly Leichtle, propietaria parcela C-121; además queda abierta la posibilidad de postular a quienes estén interesados en hacerlo.

El señor Moreno indica que en último minuto se ha incluido como candidato dentro de las elecciones al señor Daniel Seisdodos. Propietario parcela J045, por quien también se podrá votar.

El señor Moreno solicita se abra la sala de votación para proceder con las elecciones.

Se procede a la votación de Elección del Consejo de Administración.



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas.>

Mientras los propietarios proceden a la votación de Titulares y Suplentes para conformar el consejo 2021, el señor Moreno tomó la palabra, para referirse al arbitraje con el señor Mario Sepúlveda, donde se acordó que en ocasión de la presente asamblea se sometería a votación la posibilidad de realizar una asamblea extraordinaria en la cual se vote la modificación al reglamento a objeto que el requirente pueda transportarse al interior de la parcelación desde el acceso a su propiedad y viceversa en su moto.

Hace uso de la palabra el señor Mario Sepúlveda, plantea e invita a la audiencia a reflexionar sobre la pertinencia de los alcances del reglamento sobre materias tecnológicas que en el tiempo evolucionan. Explica que hoy en día tecnológicamente se ha dado solución efectiva reduciendo problemáticas de ruido y contaminación, continúa indicando que su moto no es apta de usarse en cerros y que cuenta con permiso de circulación, revisión técnica, seguro y toda su documentación vigente. Finalmente argumenta la necesidad de que dicho medio pueda utilizarlo para transportarse desde y hasta su propiedad y no tener que dejarla estacionada al ingreso de la comunidad debiendo caminar luego hasta su propiedad. Cabe señalar que el señor Sepúlveda concluye indicando que también como otros propietarios tiene dificultad de votar considerando se encuentra al día en sus gastos comunes.

En respuesta el señor Moreno indica que el requerimiento de don Mario es un asunto razonable de tratar en función de citar a asamblea extraordinaria para votar una modificación del reglamento en cuestión.

El señor Moreno toma la palabra y procede en dar el resultado de las votaciones en general.

1.- En la votación para la aprobación de la lectura del acta anterior, el resultado es 1.296 votos a favor, 29 votos en contra, 6 abstenciones y 59 propietarios que no votaron. Por lo anterior se da como aprobada con un 93,24% de los votos.

2.- En la votación para la aprobación de la rendición de los gastos comunes, el resultado es 1.293 votos a favor, 38 votos en contra, 3 abstenciones y 56 propietarios que no votaron. Por lo anterior se da como aprobada con un 93,02% de los votos.

3.- En la votación para la aprobación del presupuesto del gasto común período 2021, el resultado es 1.291 votos a favor, 8 votos en contra, 0 abstenciones y 91 propietarios que no votaron. Por lo anterior se da como aprobada con un 92,88% de los votos.

4.- En la votación para la elección de titulares y suplentes que conforman el consejo de administración, el resultado es 217 votos para don José Luis Díaz, 219 votos para don Daniel Vergara, 222 votos para don Francisco Moreno, 216 votos para don Raúl Yazigi, 211 votos para

Pag: 30/31



Certificado Nº
123456806565
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

doña Ruth Cerón, 214 votos para don Mauricio Moreno, 33 votos para don Fernando López, 0 votos para doña Maly Leichtle y 0 votos para don Daniel Seisedos. Quedando como Titulares don Francisco Moreno, don Daniel Vergara y don José Luis Díaz; y como Suplentes don Raúl Yazigi, don Mauricio Moreno y doña Ruth Cerón.

5.- En la votación para la aprobación de la realización de asamblea extraordinaria para tratar la modificación del reglamento sobre motos, el resultado es 1.301 votos a favor, 16 votos en contra, 1 abstención y 72 propietarios que no votaron. Por lo anterior se da como aprobada con un 93,60% de los votos.

VI. REDUCCIÓN A ESCRITURA PÚBLICA

Se facultó al portador de esta acta, para reducir a escritura pública las partes pertinentes del acta de la presente asamblea.

VII. FIRMA DEL ACTA.

El señor Moreno indica que han definido que don José Luis Díaz y don Francisco Moreno firmen la presente acta.

No habiendo otro asunto que tratar, el señor Moreno da por finalizada la Asamblea de Propietarios 2021 de la Reserva Ecológica Oasis La Campana. Se levantó la sesión a las 13:30 horas

FRANCISCO MORENO SAGREDO

JOSE LUIS DIAZ

CERTIFICO que hoy protocolice este documento con el n° 3581-2021 al final del Registro de instrumentos Públicos. La Calera, 13 de 12 de 2021



Certificado
123456806565
Verifique validez
<http://www.fojas>