

ACUERDO DE ASOCIACIÓN

LA BELLA ECOALDEA

En Santiago a 05 de Agosto de 2021, don Nikola Banha Zhar, chileno, casado, artista, cédula de identidad 8.963.638-8 a título personal y también en representación de La Bella Eco Aldea SpA., sociedad del giro inmobiliario, Rol Único Tributario 76.530.416-4, ambos domiciliados en Nueva de Lyon 145, oficina 802, comuna de Providencia, y don Jaime Ubilla Fuenzalida, chileno, casado, cédula de identidad 10.684.992-7, domiciliado en calle Las Dalias 2584, comuna de Providencia, los que exponen:

Primero. Antecedentes

- 1.1.** Don Nikola Banha Zhar y La Bella Eco-Aldea SpA., son los actuales dueños de los siguientes lotes: a) Lote número dos resultante de la subdivisión del predio agrícola denominado El Cerro, comuna de Colbún, Provincia del Maule, Séptima Región, rol de avalúos trescientos diez guion uno, de aproximadamente 10,8948 hectáreas. Lo adquirió por medio de aporte por escritura pública de fecha 16 de agosto de 2.016, otorgada en Santiago ante el notario don Humberto Santelices Narducci, inscrita a fojas 2810 vta., número 4724, del año dos mil dieciséis del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Linares; b) Lote número uno resultante de la subdivisión del predio agrícola denominado Hijuela número



doce Las Mercedes, comuna de Colbún, Provincia del Maule, Séptima Región, rol de avalúo treinta y dos guion cincuenta y uno, de aproximadamente dieciséis coma cincuenta hectáreas. Lo adquirió por compraventa realizada a Tierra Azul S.A., con fecha 24 de Marzo de 2.011.- otorgada en Linares, ante la Notario doña Marta Gabriela Alvarado Agurto, y se encuentra inscrita a nombre del propietario a fojas 826 vuelta, número 1260 del Registro de Propiedad del año 2.011 del Conservador de Bienes Raíces de Linares; c) Lote número tres resultante de la subdivisión del predio agrícola denominado Hijuela número doce Las Mercedes, comuna de Colbún, Provincia del Maule, Séptima Región, rol de avalúo treinta y dos guion cuatrocientos setenta y siete, de una superficie aproximada de cuatro coma sesenta y cinco hectáreas. Lo adquirió por compraventa realizada a Tierra Azul S.A., con fecha 24 de Marzo de 2.011.- otorgada en Linares ante la Notario doña Marta Gabriela Alvarado Agurto, y se encuentra inscrita a nombre del propietario a fojas 826 vuelta, número 1260 del Registro de Propiedad del año 2.011 del Conservador de Bienes Raíces de Linares; d) Lote número uno resultante de la subdivisión del predio agrícola denominado Santa Patricia o Hijuela número uno, ubicado en Rari, comuna de Colbún, Provincia del Maule, Séptima Región, rol de avalúo treinta y dos guion cincuenta y dos, de una superficie aproximada de veinte coma veinticinco hectáreas. Lo adquirió por compraventa realizada a Tierra Azul S.A., con fecha 24 de Marzo de 2.011.- otorgada en Linares ante la Notario doña Marta Gabriela Alvarado Agurto, y se encuentra



inscrita a nombre del propietario a fojas 826 vuelta, número 1260 del Registro de Propiedad del año 2.011 del Conservador de Bienes Raíces de Linares.

2.2. En los inmuebles referidos en la sección anterior, se ha comenzado a desarrollar el proyecto de la Bella Eco Aldea (en adelante la “EcoAldea”) y dentro de él La Bella Eco-Aldea SpA ha desarrollado asimismo – en el Lote 2 arriba mencionado- un proyecto residencial (en adelante el “Condominio La Bella Eco-Aldea” o “Condominio”) conformado por 18 unidades unifamiliares (las “unidades” o “sitios”), de aproximadamente cinco mil metros cuadrados cada una.

2.3. El presente acuerdo (en adelante el “Acuerdo”), viene en establecer, por una parte, la visión general de la Bella EcoAldea (en adelante la “Visión”), y por otra, la misión, los valores y los principios básicos de asociación que constituirán las bases de la sostenibilidad de largo plazo de la Eco Aldea.

2.4. El presente Acuerdo es suscrito por las personas naturales comparecientes, en calidad de primeros miembros o aldeanos de la asociación o Eco Aldea que acá se establece y regula.

2.5. La Eco Aldea es una asociación o proyecto de comunidad, que pretende promover entre sus habitantes la re-edificación social, la educación integral, la promoción del desarrollo personal y la espiritualidad, la libre expresión de las artes, la bio-construcción, la agricultura y producción orgánica, las prácticas de vida saludable, la reducción y reciclaje de residuos, la



organización de encuentros y ceremonias, el ecoturismo, la creación y producción de innovadores y responsables productos y servicios.

La Visión y Misión de la Eco Aldea, así como los Valores y los Principios que hemos establecido conforman las bases normativas de este acuerdo de asociación, y constituyen además una guía para la interpretación y aplicación de sus normas específicas o particulares.

Segundo. La Visión

Una aldea de vida armoniosa, donde prevalezcan la paz, la comunicación, el cuidado por el trato y la empatía, y el respeto a la naturaleza.

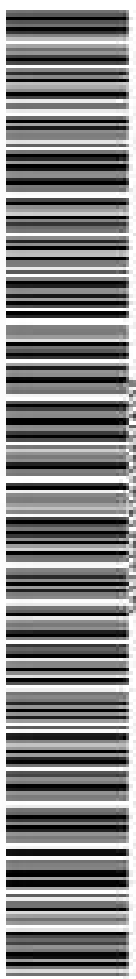
En nuestra aldea los y las habitantes nos comprometemos cotidianamente a sostener una cultura de cooperación.

En nuestra aldea aspiramos a vivir en armonía con la naturaleza y a contribuir al proceso de transformación hacia una sociedad sostenible.

Tercero. La Misión

Crear y sustentar una aldea que sea un buen lugar de vida para quienes residan en ella y un ejemplo consistente de sostenibilidad y armonía, para quienes la visiten y se contacten con sus actividades y miembros.

Nuestra aldea se sustenta y se orienta hacia: la re-edificación social, la educación integral, la promoción del desarrollo personal y la espiritualidad, la libre expresión de las artes, la bio-construcción, la agricultura y producción orgánica, las prácticas de vida saludable, la reducción y reciclaje



de residuos, la organización de encuentros y ceremonias, el ecoturismo, la creación y producción de innovadores y responsables productos y servicios.

De esta manera nuestra aldea pretende contribuir con el cambio cultural de la humanidad, que permita a todos los seres, lograr una vida saludable a nivel físico y espiritual y participar unidos en el logro de una progresiva felicidad y paz de la comunidad local y planetaria.

Cuarto. Los Valores

El Respeto a lo Sagrado de la Vida. La vida es sagrada y cada ser puede obtener su plenitud espiritual y acceder a la conciencia de unidad.

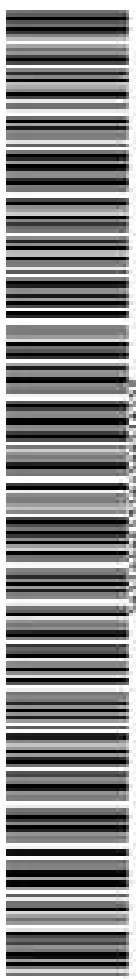
Cooperación. La fuerza del trabajo colaborativo, la superación del individualismo-auto-centramiento y el encuentro de la abundancia a través de la generosidad.

Amor. La dulce presencia del amor sincero, que produce alegría y bienestar en los seres que lo reciben.

Paz. La infinita paz, la que brinda una base sólida para el establecimiento de buenas relaciones y que regala una experiencia interior de tranquilidad y seguridad.

Creatividad y Expresión Artística. Acciones y soluciones creativas. Libertad y sustento para la expresión del arte en todas sus manifestaciones.

Libertad. Una libertad que acepta límites del bien común y que es capaz de asumir compromisos.



Responsabilidad. Una visión afirmativa y pro-activa hacia la asunción de responsabilidades, tanto respecto de la comunidad como respecto del medio ambiente y de actividades y expresiones sociales diversas.

Respeto, como actitud básica, respeto por todos los seres, por la Madre Tierra y su generosa diversidad. Respeto por opciones y visiones individuales que no afectan la armonía colectiva

Intimidad. La Bella Eco Aldea reconoce el inalienable derecho a la vida íntima, de los espacios y momentos individuales, sin desatender los libres compromisos asumidos con la comunidad.

Igualdad. En La Bella Eco Aldea todos somos iguales en esencia y en derechos.

Reconocimiento de la Sabiduría Cultural de la especie humana. Agradecemos todos los aportes y recursos de las diversas fuentes y épocas del desarrollo cultural de nuestra especie, honrando las provenientes de los pueblos originarios de la Tierra

Felicidad. Sustentada en una permanente visión y actitud positiva de todos los miembros de La Bella Eco Aldea.

Somos parte del gran cambio cultural de la humanidad. Somos un nodo activo de la red de cambio cultural hacia una sociedad armónica y sustentable. Confiamos en que nuestra especie encontrará respuestas y soluciones para un futuro mejor.



Sencillez. Lo pequeño, lo simple es hermoso y constituye la clave de encuentro de nuevos caminos para la humanidad, la sencillez que encuentra la abundancia con que nos regala la vida

Agradecimiento. Agradecemos y celebramos estar vivos, y todas las manifestaciones de la vida. Entendemos que somos “viajeros cósmicos, regalados por la Madre Tierra y el Padre Sol, fundidos en el Universo que nos bendice”.

Niños, jóvenes y ancianos, son amados, cuidados y empoderados

Desarrollo Personal. En La Bella Eco Aldea, existen los espacios, recursos y ambiente propicios para el crecimiento y realización personal.

Educación. Como un proceso constante para los Eco Aldeanos y una vocación respecto de los conocimientos y experiencias que podamos compartir con seres de todo el mundo y en especial con quienes compartimos localmente

Alimentación y vida saludable. Vida sana, mente sana, cuerpo sano y espíritu contento.

La Bella Eco Aldea promueve en su desarrollo actividades relacionadas con la sanación y crecimiento personal, la permacultura, la investigación y exploración del equilibrio corporal y del arte de vivir en unidad.

Quinto. Principios Centrales (los “Principios”)

Los principios centrales para el desarrollo de la Eco Aldea serán los siguientes:



5.1. Principio de Cooperación, Inclusión, Reflexividad.

El desarrollo o construcción de la 'Visión de la EcoAldea' deberá realizarse por medio de procesos cooperativos e inclusivos. En términos de aceptar los distintos puntos de vista, este desarrollo se plantea como abiertamente deliberativo y reflexivo, pues de esta manera los distintos puntos de vista o perspectivas sociales se podrán permear recíprocamente enriqueciendo a la EcoAldea como proceso social y humano.

En términos concretos, esto significa que todas las actividades y proyectos de la Eco Aldea se plantearán y desarrollarán en base a análisis, conversaciones y procesos comunitarios que incluirán las más diversas perspectivas de observación. Así, por ejemplo, un proyecto económico será también observado desde lo espiritual, desde lo cultural, desde la estética, desde el discurso de las prácticas tradicionales, desde lo científico, desde lo ético, desde lo legal y lo político, entre otros.

En términos de los criterios para elegir las actividades económicas de auto-sostenibilidad, esto significa, que se privilegiarán aquellas que puedan ser permeadas por otras perspectivas sociales como la cultural, la espiritual, la estética; de esta manera se espera poder generar nuevos intangibles y eventualmente nuevo capital natural y social que la economía tradicional es incapaz de concebir o integrar.

En la misma línea, se podrán establecer mecanismos o procedimientos comunitarios reflexivos que faciliten la toma de decisiones en cuanto a qué



será considerado 'ciencia' para efectos de internalizar a nivel de la EcoAldea; es decir, mecanismos que sirvan de antesala de la internalización de ciertas prácticas científicas o de implementación tecnológica provenientes de la Sociedad general. Esto será de especial relevancia, por ejemplo, a nivel de prácticas agrícolas.

En este mismo sentido, se podrán hacer definiciones a nivel del proyecto educativo a que los residentes quieran adherir y cómo este proyecto se enlaza reflexivamente con los demás intereses y perspectivas sociales de la EcoAldea.

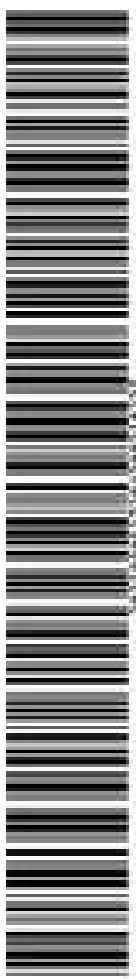
5.2. La Conservación del Patrimonio Ambiental

La Eco Aldea se funda en el respeto a la tierra y al ser humano, y los considera como una unidad integrada e indivisible.

En este contexto, la Eco Aldea nace basada en el principio de conservación de la vida y de los ecosistemas, y todo su desarrollo y crecimiento se sustenta en tal orientación hacia la conservación.

En consecuencia, toda actividad en la Eco Aldea debe sujetarse a este principio, desde las actividades culturales, hasta las actividades económicas y la vida cotidiana en general.

Para efecto de dar sustento legal o normativo a este principio, La Bella Eco Aldea SpA, ha constituido un derecho real de conservación sobre la tierra de la Eco Aldea en favor de la Fundación Buenas Raíces, el que consiste en la



facultad de conservar el patrimonio ambiental del inmueble conforme tanto a las normas de la Ley N°20.930 como a las contenidas en el contrato suscrito.

El objeto del derecho real de conservación que se constituyó consiste en la conservación de los siguientes elementos del medio ambiente:

(Uno) la flora nativa y los recursos biológicos que constituyen el hábitat de plantas, hongos y otros organismos originarios del medio ambiente del Inmueble;

(Dos) la cualidad natural de los suelos, libres de agentes exógenos o químicos;

(Tres) las funciones o servicios ambientales o eco-sistémicos derivados de los elementos del medio ambiente indicados en los números uno y dos anteriores, y especialmente los relacionados a la absorción de aguas lluvias, la captura de CO₂, la polinización, la mantención de cursos de agua, y la belleza escénica del arreglo natural de los referidos elementos del medio ambiente.

El derecho real de conservación se encuentra inscrito a fojas 701 número 721 del Registro del Registro de hipotecas y Gravámenes del año 2.016 del Conservador de Bienes Raíces de Linares.

Sexto. Asamblea de Aldeanos

Para los efectos de asegurar que la Eco Aldea se desarrollará permanentemente de manera coherente con la Visión, la Misión, los Valores y los Principios, se establece que la Eco Aldea será guiada por medio de una Asamblea de aldeanos que tendrá las siguientes atribuciones:



- a) Decidir las principales actividades culturales, espirituales, artesanales, agrícolas, productivas, comerciales y de interacción social general que serán desarrolladas en la Eco Aldea;
- b) Decidir las relaciones fundamentales que se establecerán internamente tanto para efectos de llevar a cabo tales actividades, como para efectos de establecer interacciones con el entorno social local, regional, nacional y mundial;
- c) Decidir los modos de asegurar el logro de la Visión, la Misión, los Valores, y los Principios antes reseñados;
- d) Decidir los modos de asegurar el logro de los procesos de cooperación armónica y los procesos de conservación ambiental que sean aconsejables;
- e) Decidir los modos de cooperar con el desarrollo local del entorno de la Eco Aldea;
- f) Decidir el sistema de educación que se establecerá en la Eco Aldea;
- g) Decidir las tecnologías de generación energética a ser utilizados en la Eco Aldea;
- h) Decidir modos de gestión adecuada del agua;
- i) Decidir modos de gestión adecuada de los materiales y residuos;
- j) Decidir el establecimiento de sistemas de gestión o administración, sea unipersonal o un comité de administración, el que será denominado como la “Administración”;
- k) Decidir el procedimiento de ingreso o registro de cada miembro como miembro asociado o aldeano, que en principio se iniciará por medio de una solicitud de ingreso evaluado por la Administración y la Asamblea, la cual será evaluada conforme al mérito del postulante para colaborar al logro de la Visión, la Misión, los Valores y los Principios. La membresía



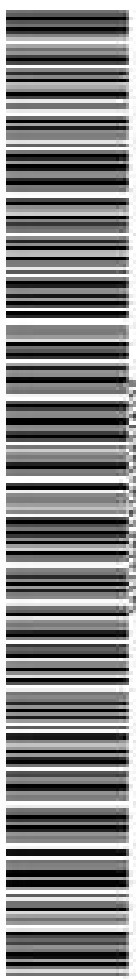
se formalizará por medio de la firma de un anexo del presente Acuerdo consignando la aceptación del mismo.

- l) Decidir los modos de financiamiento de actividades o asuntos comunes a los Aldeanos, y para ese efecto eventualmente establecer pagos comunes de todos los aldeanos –ya sea en la etapa de registro o también pagos periódicos- y/o pagos especiales de ciertos aldeanos involucrados en ciertas actividades. En este mismo sentido establecer modos de pago y cobro, así como las sanciones que puedan derivar de los incumplimientos correspondientes, las que podrían decir relación con la membresía del aldeano en cuestión a la comunidad o asociación de la Eco Aldea.
- m) Decidir la mejor forma de relacionamiento de los Aldeanos en materias de interés común, considerando de manera equilibrada las diferencias entre aldeanos residentes y aldeanos no residentes, y aldeanos con propiedad de unidades o inmuebles y aquellos sin tal propiedad;
- n) Someter al sistema de resolución de desacuerdos aquellas diferencias entre aldeanos que no puedan ser resueltas por la Asamblea;
- o) Dictar los reglamentos internos necesarios para la adecuada aplicación de este Acuerdo.

La Asamblea de Aldeanos se regirá por las siguientes normas:

(Uno) La convocatoria se hará por el presidente designado por la Asamblea, por solicitud de la Administración o por solicitud de al menos 3 aldeanos remitida formalmente al presidente o a la Administración;

(Dos) La convocatoria se hará con una semana de anticipación a lo menos, mediante un cartel firmado por las personas que citen y se colocará en lugar



visible en el acceso a La Bella Eco Aldea. Se enviará, además, por la Administración una citación por carta o correo electrónico dirigida al domicilio o dirección electrónica que cada aldeano tenga registrado en la Administración. La falta de envío de esta citación no invalidará la celebración de la Asamblea. Si los aldeanos acordaren por unanimidad celebrar Asambleas, no será necesaria esta citación;

(Tres) La Asamblea será presidida por el presidente designado por la misma Asamblea, y en su ausencia o defecto por la Administración;

(Cuatro) La Asamblea se llevará a efecto en el recinto de La Bella Eco Aldea o en el espacio que se haya acordado unánimemente;

(Cinco) Los acuerdos se adoptarán, por regla general, por consenso de los Aldeanos registrados con la Administración. En caso de no observarse acuerdo consensuado, podrán tomarse decisiones en segunda reunión por la mayoría simple de los presentes. Todo acuerdo debe ser tomado en Asamblea por el 51% de los aldeanos presentes; (Siete) La modificación de este Acuerdo requerirá el acuerdo del 85% de los aldeanos registrados con la Administración.

Una copia autorizada del Acta de la Asamblea reducida a escritura pública y celebrada en conformidad al presente Acuerdo en que se acuerden los pagos comunes o especiales, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismas. Será Juez competente para conocer de cualquier juicio de cobro de pagos establecidos será el del lugar donde está situado el inmueble. -

Séptimo. Diferencias



Sea el éxito de este Acuerdo para mantener la armonía de los aldeanos, residentes, ocupantes, propietarios y todos los demás seres con los que interactuamos. Sea este artículo, principal, para determinar el ánimo de la lectura de los artículos. No obstante lo anterior, en caso de que lleguen a existir diferencias, desacuerdos, disputas o controversias que no hayan podido ser resueltas por la Asamblea, se seguirá el siguiente procedimiento:

7.1. Ceremonia de Encuentro

Los aldeanos de la Asamblea que se encuentren disponibles, con un número no inferior a 9 miembros, se reunirán para llevar a cabo una ceremonia de encuentro en que seguirán los siguientes pasos: (uno) mantención del silencio por 5 minutos; (dos) preparación de un fuego; (tres) elevar o invocar a la naturaleza, a la divinidad o a la sabiduría ancestral para recibir apoyo en la búsqueda de una solución; (cuatro) compartir algún alimento y liquido; (quinto) descripción fáctica de la situación o problema por cada una de las partes; (sexto) análisis del origen del problema por cada una de las partes; (séptimo) propuesta de una solución potencial por cada una de las partes, explicitando qué están dispuestos a ceder, otorgar o contribuir en beneficio de los intereses del otro o de la comunidad; (octavo) se escuchará a quienes quieran expresar su visión entre los presentes; (noveno) se les invitará a las partes a buscar un punto de acuerdo, para lo cual podrán permanecer solos en el lugar o reunirse separadamente en otro espacio;

7.2. Mediación y Arbitraje

En caso de que la Ceremonia de Encuentro antes descrita no haya conducido a una nueva forma de enfrentar el desacuerdo, la diferencia o controversia será



sometida, en primer lugar, a mediación. La mediación será administrada por el Centro de Resolución Alternativa de Conflictos de la Universidad Católica de Temuco (CREA), en su sede de Temuco, la que conducirá el proceso de mediación por medio de alguno de sus directores, y en el plazo máximo de 6 semanas.

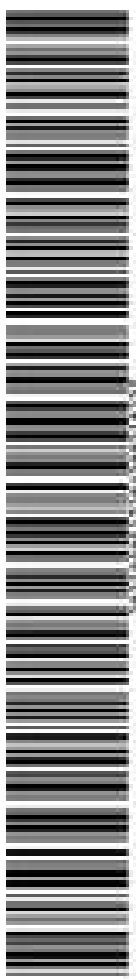
En caso de que la mediación resulte infructuosa, la controversia será resuelta definitivamente mediante arbitraje por un director del Centro de Derecho de Conservación, Santiago, Chile (CDDC), con domicilio en calle Nueva de Lyon 145, oficina 802. La designación del árbitro la llevará a cabo el directorio del CDDC.

ARTICULOS TRANSITORIOS.

PRIMERO: - Mientras se reúne la primera Asamblea se designa al señor Nikola Bahna Zahr como la Administración provisoria inicial.

SEGUNDO: Se otorga poder a don Jaime Ubilla Fuenzalida y don Aníbal Baeza Prieto para que puedan proceder, por medio de escritura pública a ajustar, corregir o modificar los errores o aspectos poco claros del presente documento, según sea necesario o adecuado.

PERSONERIA.- La personería de don Nikola Banha Azar, consta de la escritura pública de fecha 24 de Diciembre de 2.015 otorgada ante Germán Rousseau del Rio Notario Suplente del titular don Humberto Santelices Narducci.-



 ID:21932

 16/17

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DE CHILE
SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN

APELLIDO
BAHNA
ZAHR

NOVENO
KARIM NIKOLA

NACIONALIDAD
CHILENA

SEXO
M

FECHA DE NACIMIENTO
19 JUN 1970

NÚMERO IDENTIFICATORIO
523.393.026

FECHA DE EXPIRACIÓN
04 ENE 2021

FECHA DE VENCIMIENTO
19 JUN 2030

FECHA DEL TITULAR

RUN 8.963.636-8

Nació en: RECOLETA
Profesión: No informada

DATA ID
AL-11000

INCHL5233330269H04<<<<<<<<<<
7006193M3006195CHL8963638<8<<6
BAHNA<ZAHR<<KARIM<NIKOLA<<<<<

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DE CHILE
SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN

APPELLIDO
UBILLA

NOMBRE
JAIME CRISTIAN

NACIONALIDAD **LEGO**
CHILENA **M**

FECHA DE NACIMIENTO **NÚMERO DE DOCUMENTO**
28 SEPT 1969 **511 795 075**

FECHA DE EMISIÓN **FECHA DE VIGENCIA**
12 ABR 2017 **28 SEPT 2022**

FECHA DE EXPIRACIÓN

RUN: 10.864.862-7



Nació en: NUNOA
Profesión: ABOGADO

INCHL5117050759S50<<<<<<<<<<
6909286M2209287CHL10684992<7<9
UBILLA<FUENZALIDA<<JAIME<CRIST

Firma y Autorización en siguiente hoja 16/17



ID:21932
17/17

HOJA DE FIRMA

Verificado y Firmado por

Acuerdo de Asociación - La BellaEcoaldea

(17 paginas)

A C E P T A

Creado el 2021-08-05 17:33:57 -N° Docto: A480000218D833CDO2
Este documento es un representación de un documento original en formato electrónico. Para verificar el estado actual del documento, verifíquelo en <https://5.dec.cl>

Los certificados de Acepta cumplen con los estándares internacionales para firma electrónica, lo que implica que sean compatibles con todos los software de visualización, no afectando ello en caso alguno la validez de la firma



Verificado con CUE

Firmante: 0008963638-8 - BAHNA ZAHR
KARIM NIKOLA
Institución - Rol: Persona Natural
Fecha de firma: 2021-08-06 09:33:29
Auditoría Autentia: NONE-F4CC-BKCF-X90I
Operador: 0008963638-8



Verificado con CUE

Firmante: 0010684992-7 - UBILLA FUENZALIDA
JAIME CRISTIAN
Institución - Rol: Persona Natural
Fecha de firma: 2021-08-09 23:28:39
Auditoría Autentia: NONE-F4CC-6YVM-J87I
Operador: 0010684992-7

Don(a) Karim Nikola Bahna Zahr, C.I. N° 8.963.638-8 con fecha 06 de agosto del 2021 a las 09:33 estampó digitalmente su firma electrónica en el contrato que antecede. Don(a) Jaime Cristian Ubilla Fuenzalida, C.I. N° 10.684.992-7 con fecha 09 de agosto del 2021 a las 23:28 estampó digitalmente su firma electrónica en el contrato que antecede. Doy fe.-
Santiago, 12 de agosto del 2021.-