

Notario Santiago Valeria Ronchera Flores
Notario Público Décima Notaría de Santiago
Agustinas N°1287, SANTIAGO



REPRODUCCIÓN PROTOCOLIZACIÓN ELECTRÓNICA

Certifico que el presente documento electrónico es una reproducción del protocolizado bajo el N° 5641-2024 al final de mi registro de escrituras públicas del mes de noviembre y consta de OCHO hoja(s).

Notario Santiago Valeria Ronchera Flores.-
REPERTORIO N° 11426-2024
PROTOCOLIZADO N° 5641-2024
Santiago, 13 de noviembre de 2024

Notario Santiago Valeria Ronchera Flores
REPERTORIO N° 11426-2024
PROTOCOLIZADO: 5641-2024
OT. N° 482660



**PROTOCOLIZACION TÉRMINOS Y CONDICIONES PROMOCIÓN "PAGARÉ 10%"
INMOBILIARIA LOS HUAÑILES S.A. Y OTROS**

En Santiago, República de Chile, a trece de noviembre del año dos mil veinticuatro , Yo, GIOVANNI ANTONIO PIRAINO AVELLO Abogado, Notario Público Suplente de la Titular de la Décima Notaría de Santiago, VALERIA RONCHERA FLORES, según Decreto número setecientos ochenta y siete guión dos mil veinticuatro , de fecha trece de noviembre de dos mil veinticuatro , protocolizado en esta Notaría bajo el Repertorio número cinco mil seiscientos veinticinco guión dos mil veinticuatro , con fecha de trece de noviembre de dos mil veinticuatro , con oficio en Agustinas número mil doscientos ochenta y siete, **CERTIFICO:** que al día de hoy a petición de LUIS ALEJANDRO BRAVO GOMEZ, venezolano, casado, abogado, cédula de identidad numero veinticinco millones novecientos cincuenta mil novecientos treinta y dos guion siete, domiciliado para estos efectos en agustinas mil doscientos ochenta y siete, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, mayor de edad, a quien conozco por haberme acreditado su identidad con la cédula personal antes indicada., procedo a protocolizar TÉRMINOS Y CONDICIONES PROMOCIÓN "PAGARÉ 10%" INMOBILIARIA LOS HUAÑILES S.A. Y OTROS, documentación que consta de un total de ocho hojas, de fecha doce de noviembre de dos mil veinticuatro, en Santiago de Chile, y que ha sido verificada por mí. La que dejo agregada al final del registro de este bimestre con esta misma fecha, bajo el número de protocolización cinco mil seiscientos cuarenta y uno guión dos mil veinticuatro . Para constancia firmo. Doy fe.-

TÉRMINOS Y CONDICIONES

PROMOCIÓN “PAGARÉ 10%”

En Santiago de Chile, a 12 de noviembre del año 2024, comparecen: don Juan Pablo Bezanilla Mena, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número 15.313.223-2 y don Felipe Andrés Jaramillo Zwanzger, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula de identidad número 13.587.475-2, ambos en representación, según se acreditará de:

- A. **INMOBILIARIA LOS HUAÑILES S.A.**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 76.442.082-9 (en adelante, “**Los Huañiles**”);
- B. **INMOBILIARIA MALBEC SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 76.576.409-2 (en adelante, “**Malbec**”);
- C. **INMOBILIARIA NUEVOS DESARROLLOS TRES SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 77.398.032-2 (en adelante, “**Nuevos Desarrollos**”); e
- D. **INMOBILIARIA LAS HUALTATAS SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 76.879.224-0 (en adelante, “**Las Hualtatas**”).
- E. **INMOBILIARIA NUEVOS DESARROLLOS UNO SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 76.263.151-2 (en adelante, “**Nuevos Desarrollos Uno**”).

Todos domiciliados para estos efectos en calle Augusto Leguía número 100, oficina 911, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante, conjuntamente denominadas como las “**Inmobiliarias**” e individualmente cada una la “**Inmobiliaria**”, exponen que han convenido los siguientes términos y condiciones generales de la promoción denominada “**PAGARÉ 10%**” (la “**Promoción**”), que en adelante se denominarán indistintamente como las “**Bases**”:

PRIMERO: Antecedentes.

Las Inmobiliarias, respectivamente, están en proceso de comercialización y venta de los siguientes proyectos inmobiliarios:

- a) Los Huañiles, respecto del condominio tipo A por etapas, dividido en sectores, conformado por unidades para vivienda, denominado “**Alto Polkura**”, cuyo acceso principal es por Avenida José Rabat número 12.610, comuna de Colina, Región

Metropolitana, que consta, en su etapa 2 y 3 de 20 y 22 casas, respectivamente, entre otras obras comunes;

- b) Malbec, respecto del “**Edificio Aires Malbec**”, ubicado en calle Comandante Malbec número 13.133, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, consistente en un edificio de 4 pisos, más un piso de azotea y un subterráneo, de un total aproximado de 100 departamentos, 100 bodegas y 111 estacionamientos, entre otras obras comunes;
- c) Nuevos Desarrollos, respecto del “**Edificio Europa**”, ubicado en calle Europa número 1.963, comuna de Providencia, Región Metropolitana, que consiste en un edificio de 7 pisos, más un piso de azotea y un subterráneo, de un total aproximado de 56 departamentos, 51 bodegas y 62 estacionamientos, entre otras obras comunes;
- d) Las Hualtatas, respecto del “**Edificio Karün**”, cuyo acceso principal está ubicado en calle El Arcángel número 4.710, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, que consiste en un edificio de 8 pisos, más un piso de azotea y dos subterráneos, de un total de 49 departamentos, 54 bodegas y 85 estacionamientos, entre otras obras comunes; y
- e) Nuevos Desarrollos Uno, respecto del “**Proyecto Nueva Gales**”, cuyo acceso principal está ubicada en calle Beethoven número 5.396, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, que consiste en un edificio de 5 pisos, 3 subterráneos, de un total de 58 departamentos, 58 bodegas y 67 estacionamientos para autos y 6 estacionamientos para motos, entre otras obras comunes.
- f) Nuevos Desarrollos Uno, respecto del “**Proyecto Viñas de Chicureo**”, cuyo acceso principal es por Camino el Algarrobo 105, comuna de Colina, Región Metropolitana, que consta de 63 casas, respectivamente, entre otras obras comunes.

En adelante, denominados conjuntamente como los “**Proyectos**” e individualmente cada uno el “**Proyecto**”.

SEGUNDO: Promoción.

A partir del día 1 de octubre del año 2024 y hasta el 31 de marzo de 2025, las Inmobiliarias han decidido ofrecer a los promitentes compradores que cumplan con las condiciones establecidas a continuación (en adelante, el “**Beneficiario**” o los “**Beneficiarios**”) la presente Promoción.

En específico, la Promoción consiste en otorgar a los Beneficiarios un financiamiento para la compraventa de las unidades del respectivo Proyecto, de hasta el 10% del precio total de la compraventa, con un tope máximo de 2.400 Unidades de Fomento. Para que el

Beneficiario pueda obtener ese financiamiento, deberá suscribir un pagaré por el monto total del financiamiento, mediante el cual reconocerá que debe y pagará a la orden de la respectiva Inmobiliaria, la totalidad del monto financiado, en una cuota y con una tasa de UF + 0%. Adicionalmente, y con el objeto de garantizar el cumplimiento del precio financiado, el Beneficiario y la Inmobiliaria suscribirán un contrato de hipoteca, por el cual, el Beneficiario constituirá dicho gravamen en favor de la respectiva Inmobiliaria sobre un inmueble de su propiedad, conforme se indica en estas Bases.

Podrán aceptar y disfrutar de la Promoción, quienes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ser una persona natural, mayor de 18 años, o persona jurídica debidamente constituida en Chile.
- b) Celebrar una promesa de compraventa sobre una casa, o, un departamento o, un departamento y estacionamiento y/o bodega, de cualesquiera de los Proyectos (en adelante, las “Unidad(es) Vendible(s)”).
- c) Contar con una propiedad inscrita a su nombre, con la cual pueda garantizar el cumplimiento efectivo del pago del pagaré. Los Beneficiarios deberán garantizar el cumplimiento del pago del pagaré de la(s) Unidad(es) Vendible(s), constituyendo una hipoteca, de conformidad a los siguientes términos:
 - /i/ Una hipoteca de segundo grado, y su respectiva prohibición de gravar y enajenar, sobre las Unidad(es) Vendible(s), siempre que sobre dichas Unidad(es) Vendible(s) se haya constituido una hipoteca de primer grado por el banco o institución financiera que hubiere financiado parte del precio de la compraventa. En caso que no se hubiere constituido una hipoteca primer grado sobre las Unidad(es) Vendible(s) por el banco o institución financiera, se constituirá una hipoteca de primer grado sobre ellos; o
 - /ii/ Una hipoteca de primer grado, y su respectiva prohibición de gravar y enajenar, sobre otro inmueble de propiedad del Beneficiario, siempre que el inmueble no cuente con gravámenes previos, salvo que se trate de la inscripción de Reglamento de Copropiedad.

Quienes no cumplan con las condiciones señaladas en las presentes Bases, no podrán beneficiarse de la Promoción. Por su parte, la aceptación de la Promoción es totalmente libre y voluntaria por parte de los promitentes compradores. La aceptación de la Promoción implica la aceptación completa, plena y sin reservas por parte de los promitentes compradores de las presentes Bases.

TERCERO: Condiciones y operación de la Promoción.

Las condiciones y el mecanismo de operación de la Promoción son las siguientes:

1. La Promoción no es acumulable con otras promociones de las Inmobiliarias. De esta forma, quienes se acojan a la Promoción, no podrán agregar los beneficios obtenidos en otras promociones que puedan tener vigentes las Inmobiliarias, debiendo el cliente optar voluntariamente por una u otra.
2. El Beneficiario deberá manifestar su aceptación a la Promoción a través de la firma de una carta de promoción dispuesta para estos efectos (en adelante la “Carta de Postulación”).
3. La Carta de Postulación deberá suscribirse a más tardar con fecha 31 de marzo del año 2025. Las Inmobiliarias podrán prorrogar la vigencia de la Promoción, lo cual será debidamente informado a través de su sitio web.
4. El Beneficiario deberá suscribir el pagaré por el monto total del financiamiento al momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa sobre la(s) Unidad(es) Vendible(s) (en adelante, la “Compraventa”).
5. El Beneficiario deberá hacerse cargo del pago del impuesto de Timbres y Estampillas, dentro del plazo máximo de 3 días contados desde la suscripción del pagaré.
6. El Beneficiario deberá constituir la hipoteca sobre la(s) Unidad(es) Vendible(s) o sobre un inmueble de su propiedad, al momento de la Compraventa.
7. El pagaré suscrito por el Beneficiario a nombre de la Inmobiliaria deberá ser a la vista, en UF + 0%.
8. El Beneficiario deberá pagar el monto total financiado, al contado o en cuotas, según se acuerde con la Inmobiliaria, en el plazo de hasta un año contado desde la Compraventa. En caso de que el Beneficiario no pague el monto financiado dentro del plazo estipulado, la Inmobiliaria quedará facultada para exigir sin más trámite, el pago de la totalidad del monto financiado, pudiendo ejecutar para ello, la hipoteca constituida por el Beneficiario, que garantiza el pago total, íntegro y oportuno del monto financiado.

Si se detectase que alguno de los Beneficiarios ha incurrido en mecanismos fraudulentos, que no cumplan con las condiciones establecidas en las Bases, o demuestra una acción indebida que atente contra las políticas de las Inmobiliarias, dicho Beneficiario no será considerado para los efectos de la Promoción.

Las Inmobiliarias se reservan el derecho de iniciar las acciones legales que procedan en caso de detectar irregularidades durante la Promoción, incluyendo, pero no limitándose a la falsificación o adulteración de datos.

TERCERO: Exclusiones de la Promoción.

No podrán participar en la Promoción, las siguientes personas:

- a) El Notario público que autoriza estas Bases, así como tampoco el personal de su Notaría;
- b) Accionistas o socios que tengan participación igual o superior al diez por ciento (10%) del capital social, directores, altos ejecutivos de las empresas y colaboradores pertenecientes a las Inmobiliarias, en caso de aplicar, el personal de sala de sus establecimientos comerciales y el personal involucrado de la agencia de publicidad, agencia de promociones y/o auspiciadores de la Promoción, si las hubieren; y el personal dependiente de contratistas o empresas externas que presten servicios a los anteriores a las Inmobiliarias, con el objeto de desarrollar y/o ejecutar la Promoción, y/o familiar de ellos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad;
- c) Cualquier colaborador de las Inmobiliarias y/o familiar de ellos hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.
- d) Cualquier persona que, a cualquier título, haya participado directamente en la preparación y/o ejecución de los respectivos concursos, promociones u ofertas que se realicen a través de las Inmobiliarias.
- e) Cualquier persona que realice publicaciones con uso de lenguaje y/o contenido inapropiado, ofensivo, discriminatorio, sexual y/o contra la moral, las buenas costumbres y/o el orden público.
- f) Cualquier persona que intente participar mediante cualquier método de participación realizado por cualquier proceso, técnica o mecánica de participación distinta a la detallada precedentemente. La utilización de técnicas de participación en esta Promoción de naturaleza robótica, repetitiva, automática, programada, mecanizada o similar llevará a la anulación de la participación de que se trate.

En caso de controversia relacionada con la identidad de un Beneficiario, el titular de la dirección de correo electrónico, Rol Único Tributario o del número de teléfono utilizado durante el proceso de participación en la Promoción, será considerado como el usuario Beneficiario. Las Inmobiliarias no serán responsables por aquellas participaciones que no

se reciban a causa de fallas de transmisión o técnicas de cualquier tipo no imputables a las Inmobiliarias.

CUARTO: Vigencia de la Promoción.

La promoción se encontrará vigente entre 1 de octubre del año 2024 y hasta el 31 de marzo del año 2025. Sin perjuicio de lo anterior, la Inmobiliarias podrán prorrogar este plazo de vigencia, lo que será debida y oportunamente informado mediante la respectiva protocolización.

QUINTO: Datos Personales.

Por medio del consentimiento expreso del Promitente Comprador, se autoriza a la Inmobiliaria a tratar sus datos personales de identificación, de contacto, y financieros, con la finalidad de poder gestionar correctamente el desarrollo y entrega de la Promoción en beneficio del Promitente Comprador.

SEXTO: Publicación, Modificación y Aceptación de las Bases.

Las Bases de la Promoción se encontrarán disponibles en el sitio web <https://www.indesa.cl/legales-promociones/> y en las salas de venta de las Inmobiliarias.

La aceptación y adhesión a la Promoción mediante la suscripción de la Carta de Postulación, implica el pleno conocimiento y aceptación de estas Bases y de los requisitos establecidos al efecto. Por lo tanto, el Beneficiario que presenta su Carta de Postulación, declara que ha conocido y aceptado íntegramente estas Bases, careciendo del derecho a deducir reclamo o acción de cualquier naturaleza en contra de las Inmobiliarias por la condiciones y características aquí informadas.

Siempre que no importe una alteración sustancial, disminución y/o menoscabo en las condiciones esenciales de la Promoción, las Inmobiliarias podrán modificar la duración, condiciones, lugar y fechas de la Promoción, y se obligan a comunicar tal modificación a los Beneficiarios a través de su sitio web <https://www.indesa.cl/legales-promociones/>.

SÉPTIMO: Costos y gastos.

El pago de los costos, gastos, tasas, impuestos y/o contribuciones de cualquier naturaleza para la presentación de documentos y antecedentes asociados a esta Promoción, será de exclusivo cargo del respectivo Beneficiario.

OCTAVO: Resolución de conflictos.

Para cualquier materia, diferencia o controversia que surja en relación a la Promoción y/o con estas Bases, los adquirentes de las unidades de los Proyectos y las Inmobiliarias fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

Asimismo, para efectos de la aplicación de la Ley N°19.496 que establece las normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores, el Beneficiario tendrá el derecho de acudir siempre ante el tribunal competente, esto es, el del domicilio del Beneficiario o de las Inmobiliarias, a elección del primero.

Personerías.**Personería.**

La personería de los representantes de **Inmobiliaria Los Huañiles S.A.** e **Inmobiliaria Las Hualtatas SpA**, consta en escrituras públicas de fecha 10 de abril del año 2023, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri.

La personería de los representantes de **Inmobiliaria Malbec SpA** consta en escritura pública de fecha 17 de abril del año 2024, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola.

La personería de los representantes **Inmobiliaria Nuevos Desarrollos Tres SpA** consta en escritura pública de fecha 24 de enero del año 2024, otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado.

Juan Pablo Bezanilla Mena
pp. **Inmobiliaria Los Huañiles S.A.**
pp. **Inmobiliaria Malbec SpA**
pp. **Inmobiliaria Nuevos Desarrollos Tres SpA**
pp. **Inmobiliaria Las Hualtatas SpA**

Felipe Andrés Jaramillo Zwanzger
pp. **Inmobiliaria Los Huañiles S.A.**
pp. **Inmobiliaria Malbec SpA**
pp. **Inmobiliaria Nuevos Desarrollos Tres SpA**
pp. **Inmobiliaria Las Hualtatas SpA**



NOMBRE: JUAN PABLO BEZANILLA MENA
RUT: 15313223-2

Firmado electrónicamente el: 12-11-2024 16:21
ID Transacción: E3F55CB7-BF306



NOMBRE: FELIPE ANDRÉS JARAMILLO ZWANZGER
RUT: 13587475-2

Firmado electrónicamente el: 12-11-2024 16:29
ID Transacción: E3F55CB7-A21EE

BPO
ADVISORS



CVE: E3F55CB7

Puede validar este documento en <https://validador.firmaya.cl>

www.bpo-advisors.net

CERTIFICO Que a solicitud de LUIS ALEJANDRO BRAVO GOMEZ protocolicé este documento con el N° 5641-2024 al final de mi Registro Corriente de Escrituras Públicas del mes de noviembre Santiago, 13 de noviembre de 2024