



# 45 Notaría de Santiago

## René Benavente Cash

El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de PROT. BASES otorgado el 22 de Abril de 2020 reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio N°: 16440 - 2020.-



Documento Firmado Digitalmente por:  
José Joaquín Labbé Donoso  
Fecha: 27-04-2020  
Notaría René Benavente Cash  
Santiago de Chile



**N° Certificado: 123456998558.-**  
[www.fojas.cl](http://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 N° 123456998558.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-  
CUR N°: F4677-123456998558.-

3



RENE BENAVENTE CASH  
NOTARIO PUBLICO  
Huérfanos 979 piso 7  
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl  
Central Telefónica  
\*226967339 / \*229401400  
Santiago



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27

REPERTORIO N°16.440-2020

PROT.TOUCH/MAX.1

OT.1.053.097

PROTOCOLIZACION BASES

**CONVENIO PARA EL PAGO EN CUOTAS DEL PIE DE LA PROPIEDAD**

**PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO "TOUCH"**

Protocolización Bases "CONVENIO PARA EL PAGO EN CUOTAS DEL PIE DE LA PROPIEDAD - PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO "TOUCH", solicitado por don Pablo Risso González, que consta de ocho páginas y se agrega al final de mis Registros Públicos del mes en curso, bajo el número dieciséis mil cuatrocientos cuarenta guión dos mil veinte.

Santiago, 22 de Abril de 2020.-

**JOAQUIN LABBE DONOSO**

**NOTARIO SUPLENTE**

Jerecator  
NOTA 2.1655  
30000-  
N4430521



ML REP	16.440-
22 ABR 2020	
N° DE HOJAS	08-

OT: 1.053.097-

**BASES CONVENIO PARA EL PAGO EN CUOTAS DEL PIE DE LA PROPIEDAD**  
**PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO "TOUCH"**

En Santiago de Chile, a 17 de Abril de 2020, comparecen: don Pablo Risso González, cédula nacional de identidad número 7.923.859-7, en representación de la sociedad **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA**, Rol Único Tributario número 76.840.011-3, todos domiciliados en Avenida Santa María 2670, oficina 204, comuna de Providencia, Región Metropolitana, , en adelante la "Inmobiliaria", quienes exponen:

Que en la representación en que comparecen vienen en establecer las Bases de Convenio para el "**PAGO EN CUOTAS DEL PIE DE LA PROPIEDAD**" que regirán para el proyecto inmobiliario que actualmente desarrolla **INMOBILIARIA GIMAX 75 SPA** en el inmueble correspondiente al Lote A, del plano de fusión respectivo, con acceso por calle Vicuña Mackenna Oriente número 6.617, de la comuna de La Florida, Región Metropolitana, denominado Edificio "Touch", en adelante también el "Proyecto" o el "Edificio", con el propósito de ofrecer a quienes deseen adquirir alguna de las unidades del Edificio, facilidades para pagar el pie de la propiedad.

**PRIMERO: ANTECEDENTES EDIFICIO "TOUCH".**

**INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** se encuentra desarrollando en el Lote A, del plano de fusión respectivo, con acceso por calle Vicuña Mackenna Oriente número 6.617, de la comuna de La Florida, Región Metropolitana, un proyecto inmobiliario habitacional y de comercio denominado Edificio Touch. El Proyecto contempla un edificio de 17 pisos, que se acogerá a las disposiciones de la Ley número 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria y a los beneficios del Decreto con Fuerza de Ley número 2.

El Permiso de Edificación se otorgó mediante Resolución número 3 otorgada por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de La Florida emitida con fecha 2 de enero de 2020.

La Resolución de aprobación de Fusión N° 788 de fecha 4 de septiembre del año 2019 y el correspondiente plano se archivaron en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 12 de agosto del año 2019, bajo el N° 52.924.

**SEGUNDO: PAGO EN CUOTAS DEL PIE DE LA PROPIEDAD.**

En atención a que muchos de los interesados en adquirir alguna de las unidades que conforman el Proyecto no cuentan con recursos propios para pagar el valor del pie de la propiedad, equivalente al menos al 15% del valor de los inmuebles (en adelante "pie de la propiedad"), **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** ha decidido ofrecer a toda persona natural o jurídica que manifieste su interés en adquirir una o más unidades del Proyecto, facilidades para pagar el mismo, a través de su pago en hasta un máximo de 60 cuotas mensuales, en los términos que se describen a continuación.

**TERCERO: BASES DE CONVENIO PARA EL PAGO EN CUOTAS DEL PIE DE LA PROPIEDAD.**

Todos quienes deseen adquirir alguna de las unidades del Edificio Touch y no cuenten con recursos propios para pagar el valor del pie de la propiedad, podrán acogerse a las presentes bases para obtener facilidades para el pago del mismo, a través de su pago



en cuotas mensuales, todo sujeto a los términos, condiciones y plazos establecidos en las presentes bases:

Para tal efecto, los interesados en acogerse a las presentes bases (en adelante el "Interesado" o "Promitente Comprador"), se obligan a:

- (i) **PROMESA DE COMPRAVENTA:** El Promitente Comprador y **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA**, como Promitente Vendedor, deberán suscribir un contrato de promesa de compraventa donde el primero deberá manifestar su voluntad de acogerse a las presentes bases, estipulando de manera expresa, además de las cláusulas propias de los contratos de promesa de compraventa de inmueble, los siguientes términos y condiciones:

**(i.i) Forma de pago del precio:** El Promitente Vendedor y Promitente Comprador deben acordar que el precio del inmueble prometido a comprar se pagará de la siguiente forma:

- (a) Aquella parte del precio equivalente al pie de la propiedad, se pagará a la Inmobiliaria en hasta 60 cuotas iguales, mensuales y sucesivas, con vencimiento el día 5 de cada mes calendario, o el primer día hábil siguiente si dicho plazo vence en sábado, domingo o festivo, a contar de la fecha de firma del contrato de promesa.

El número de cuotas será determinado en atención a la negociación que haga la Inmobiliaria con el Promitente Comprador en particular, de acuerdo con las condiciones del negocio, momento de suscripción de la promesa de compraventa y, de las características de las unidades comprendidas en ella y de otras consideraciones que defina la Inmobiliaria, calificación que en todo caso ésta no estará obligada a revelar. En todo caso el número de cuotas mensuales no podrá exceder de 60.

El pago de las cuotas indicadas podrá ser efectuado por el Promitente Comprador mediante transferencia electrónica a la cuenta que le informe la Promitente Vendedora o por cualquier otro medio que acuerden la Inmobiliaria y el Interesado.

Con el objeto de facilitar el pago de las cuotas acordadas con la Inmobiliaria, en los términos señalados y sin ánimo de novar, el Promitente Comprador documentará las mismas con aquel instrumento que acuerde con la Inmobiliaria en conjunto con la suscripción de la promesa de compraventa. Los eventuales impuestos, derechos notariales y demás gastos que pudieren afectar a los referidos instrumentos serán siempre de cargo del Interesado.

- (b) El saldo restante del precio del inmueble, se pagará a la Inmobiliaria en la fecha de suscripción del contrato de compraventa prometido.

**(i.ii) Causales de resolución del contrato de Promesa de Compraventa:** El Promitente Vendedor y Promitente Comprador establecerán como causales de resolución expresa e ipso facto del contrato de promesa, sin necesidad de declaración judicial ni arbitral alguna, las siguientes:



- (a) No pago íntegro y oportuno de una cualquiera de las cuotas correspondientes a anticipos del precio de la compraventa establecidas en la letra (a) del literal (i.i) del número (i) precedente.
- (b) Incumplimiento o cumplimiento tardío del Promitente Comprador de una cualquiera de las obligaciones que asumirá en el contrato de promesa de compraventa.

Resuelto el contrato por alguna de las causales indicadas, u otras que se estipulen en la promesa de compraventa, la Inmobiliaria tendrá derecho a:

- Cobrar la cláusula penal referida en el literal siguiente (i.iii), con expresa facultad de retener, con cargo a la misma, los anticipos de precio efectuados por el Promitente Comprador.
- Disponer de inmediato del inmueble objeto de la promesa de compraventa, pudiendo ofertar, prometer su venta y enajenar el mismo a terceros interesados.

**(i.iii) Cláusula Penal:** El Promitente Vendedor y Promitente Comprador pactarán como cláusula penal compensatoria y evaluación anticipada de los perjuicios, para el caso que el Promitente Comprador no cumpla o retarde el cumplimiento de las obligaciones que asumirá en el contrato de promesa de compraventa; se desista unilateralmente de concurrir a la celebración del contrato prometido manifestando su intención en tal sentido de cualquier forma, o se resuelva el contrato de promesa por alguna de las causales indicadas en el literal (i.ii) precedente, una multa equivalente al 15% del valor del inmueble prometido comprar. El Promitente Vendedor estará facultado para retener, con cargo a la cláusula penal, los anticipos de precio de la compraventa efectuados por el Promitente Comprador.

- (ii) **MANDATO PARA SUSCRIBIR PAGARÉ.** En forma coetánea a la suscripción del contrato de promesa de compraventa referido en el número (i) precedente, el Interesado deberá facultar a **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA**, otorgando un mandato especial al efecto, para que ésta a través de cualesquiera de sus apoderados habilitados, suscriba un pagaré ante Notario Público a la orden de la Inmobiliaria, con expreso ánimo de novar la obligación de pagar las cuotas vigentes y pendientes de pago para enterar el pie de la propiedad al momento de suscribir el contrato prometido, por la obligación de pago contenida en el pagaré, en los términos indicados en el literal (iv) de las presentes bases.

En dicho Mandato el Promitente Comprador autorizará a **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** para auto contratar, facultándola para suscribir pagarés con cláusula de liberación de protesto y autorizar las firmas de los apoderados ante Notario.

El pagaré será suscrito y atestadas sus menciones por la Inmobiliaria, al momento en que el Interesado suscriba el contrato de compraventa prometido y/o en el evento que el Interesado no suscriba dicho pagaré o no lo hiciere en los términos establecidos en las presentes bases.



Cert. N° 123456789012  
Verifique validez en  
<http://www.fogjas.cl>

La Inmobiliaria deberá estampar en el pagaré el monto de la cantidad adeudada expresada en Unidades de Fomento, la forma de pago del capital, cláusula de aceleración en caso de mora o simple retardo, todo ello en conformidad a lo solicitado por el Promitente Comprador al acogerse a las presentes bases.

El pagaré deberá suscrito con expreso ánimo de novar en los términos señalados en el número (iv) siguiente.

- (iii) **CERTIFICADO PIE DE LA PROPIEDAD:** Una vez suscrito en los términos indicados en los números anteriores la promesa de compraventa y documentadas las cuotas acordadas correspondientes al pie de la propiedad, y, otorgado en mandato referido en el literal (ii) precedente; y, en el evento que el Interesado opte por financiar parte del precio mediante un crédito hipotecario, la Inmobiliaria emitirá a solicitud de éste un certificado para ser presentado a los bancos e instituciones financieras de la plaza, a objeto de dar cuenta que el Interesado ha documentado el precio del pie del inmueble prometido comprar. Será de exclusiva responsabilidad del Interesado la obtención de dicho crédito, cuya aprobación depende exclusivamente del banco o entidad financiera respectiva y sus políticas crediticias. En consecuencia, **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** y sus empresas relacionadas, no asumen ni tienen responsabilidad de ninguna naturaleza al respecto. Su tramitación será de cargo y responsabilidad exclusiva del Interesado.
- (iv) **PAGO EN CUOTAS DEL PIE DE LA PROPIEDAD:** **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** otorgará a quienes se hubieren acogido en forma expresa a las presentes bases al momento de suscribir el contrato de promesa de compraventa, la posibilidad de suscribir el contrato prometido, aun cuando existieren a esa fecha cuotas vigentes y pendientes de pago del pie de la propiedad, sujeto a los alcances y términos que se describen a continuación.

Se hace presente que en el evento de que el Promitente Comprador se quiera acoger a este beneficio, la Inmobiliaria no cobrará intereses por el mutuo de dinero. Sin perjuicio de lo anterior, la Inmobiliaria estará facultada para modificar el descuento del precio ofrecido al Promitente Comprador que consta en la promesa de compraventa, pudiendo reducirlo a su arbitrio, lo cual es aceptado expresamente por parte del Promitente Comprador, al declarar que conoce y acepta las presentes bases.

Conforme lo anterior y siempre que el Interesado hubiere cumplido todas y cada una de las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa, pagando íntegra y oportunamente cada una de las cuotas correspondientes a anticipos del precio de la compraventa establecidas en la letra (a) del literal (i.i) del número (i) precedente; tan pronto la Ilustre Municipalidad de La Florida otorgue el certificado de Recepción Final; otorgue el certificado de copropiedad inmobiliaria; y, se hayan archivado los planos de copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, todos relativos al Edificio Touch, de forma tal que el contrato de compraventa prometido esté en condiciones de ser suscrito por el Promitente Comprador, la Inmobiliaria deberá:



Cert. N° 12345698559  
Verifique validez en  
<http://www.fijas.cl>

**(iv.i)** Practicar una liquidación de las cuotas pagadas por el Interesado como anticipo de precio de la compraventa, acordadas por el Interesado y la Inmobiliaria en los términos establecidos en la letra (a) del literal (i.i) del número (i) precedente, determinando el número de cuotas pendientes de pago a esa fecha y el monto en Unidades de Fomento al que ascienden las mismas.

**(iv.ii)** Efectuada la liquidación y determinado el monto en Unidades de Fomento a que ascienden las cuotas pendientes de pago para enterar el valor del pie de la propiedad conforme lo pactado en la promesa de compraventa, **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** deberá comunicar al Promitente Comprador, a través de carta certificada despachada a través de un Notario Público dirigida al domicilio señalado por éste en la promesa de compraventa, que la escritura de compraventa está en condiciones de ser firmada, debiendo el Promitente Comprador proceder a suscribir la escritura definitiva de compraventa dentro de los 30 días corridos siguientes a la fecha de despacho de la mencionada comunicación. En la misma escritura de compraventa la Inmobiliaria dará por cancelado el monto que resulte de la liquidación efectuada y que corresponden a aquellas cuotas establecidos en la letra (a) del literal (i.i) del número (i) precedente y que estuvieren vigentes y pendientes de pago a la fecha de suscripción del contrato prometido, sujeto a la suscripción por parte del Promitente Comprador de un pagaré con expreso ánimo de novar la obligación de pagar las referidas cuotas por la obligación de pago contenida en el pagaré, en los términos indicados en el número (v) siguiente.

**(iv.iii)** Para efectos de lo dispuesto en el número precedente, la Promitente Vendedora dejará, dentro de dicho plazo, en la Notaría señalada en el contrato de promesa de compraventa una matriz del contrato de compraventa prometido a disposición de la Promitente Compradora, en los términos indicados.

**(v) SUSCRIPCIÓN PAGARE CON EXPRESO ÁNIMO DE NOVAR:** En forma simultánea a la suscripción del contrato de compraventa por parte del Interesado, a efectos que la Inmobiliaria de por cancelado el pie de la propiedad en los términos indicados en las presentes bases, el Promitente Comprador deberá suscribir un pagaré a la orden de **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA**, con expreso ánimo de novar la obligación de pagar aquellas cuotas pactadas en la promesa de compraventa conforme lo señalado en el en la letra (a), literal (i.ii) del número (i) precedente y que estuvieren vigentes y pendientes de pago a la fecha de suscripción de la compraventa, por la obligación de pago contenida en el pagaré.

El pagaré deberá ser suscrito por el Interesado, o si este no lo hiciere o no lo hiciere en las condiciones establecidas en las presentes bases, deberá ser suscrito la Inmobiliaria en virtud del mandato conferido por éste y referido en el literal (ii) precedente, en siguientes condiciones:

**(v.i)** El Interesado, se obligará a pagar a la orden de **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** la suma equivalente a aquellas cuotas del pie de la propiedad vigentes y pendientes de pago al momento de suscribirse el



Cert N° 1234567890123  
Verifique validez en  
<http://www.folias.cl>

contrato de compraventa, expresada en unidades de fomento, obligándose en dicho pagaré a pagar dicha suma en el mismo número de cuotas mensuales, iguales y sucesivas, con vencimiento el día 5 de cada mes calendario, o el primer día hábil siguiente si dicho plazo vence en sábado, domingo o festivo a contar de la fecha de suscripción del contrato de compraventa, que aquellas acordadas al tiempo se suscriben la promesa de compraventa por el Interesado y la Inmobiliaria en los términos establecidos en la letra (a), literal (i.ii) del número (i) precedente.

**(v.ii)** El pago deberá ser efectuado en las oficinas de **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** ubicadas en calle Josué Smith Solar número quinientos siete, Comuna de Providencia, Región Metropolitana.

**(v.iii)** El capital adeudado se reajustará en la misma proporción en que varíe la Unidad de Fomento, entre la fecha de suscripción del pagaré y el día del pago efectivo de la cuota, de acuerdo al valor que para dicha Unidad de Fomento fije el Banco Central.

**(v.iv)** La mora o simple retardo en el pago de todo o parte de una cuota facultará a **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** para exigir la solución íntegra de la suma debida, considerándose la obligación total de plazo vencido. El nuevo capital así formado devengará el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables.

**(v.v)** **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** quedará liberado de la obligación de protesto, pero si ésta optare por la realización de dicha diligencia podrá hacerla a su libre elección, en forma bancaria, notarial, o por el funcionario público que corresponda. En todo caso, el Interesado, en el evento de protesto, estará obligado a pagar los gastos e impuestos que se devenguen con este motivo.

**(v.vi)** Las obligaciones que emanen del pagaré suscrito en las condiciones indicadas serán indivisibles conforme al artículo 1.526 N° 4 y 1.528 del Código Civil.

**(v.vii)** Los impuestos, derechos notariales y demás gastos que afecten al pagaré serán de cargo del Interesado.

**(vi)** La Inmobiliaria únicamente suscribirá el contrato de compraventa prometido, dando por cancelado aquella parte del precio correspondiente a las cuotas del pie de la propiedad vigentes y pendientes de pago al momento de suscribirse el contrato de compraventa, una vez verificado que el Interesado ha dado cumplimiento a lo establecido en las presentes bases y demás obligaciones que hubiere asumido en el contrato de promesa de compraventa.

#### **CUARTO: CONDICIONES Y RESTRICCIONES**

Podrán acogerse a las presentes bases todos quienes reúnan las siguientes condiciones copulativas:





- (i) Sean calificados favorablemente por **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** como sujetos de pago, de acuerdo a las políticas internas de Inmobiliaria, entre ellas, no registrar protestos pendientes, no tener deudas vencidas en el sistema financiero. La Inmobiliaria no estará obligada a comunicar sus políticas internas de calificación de pago.
- (ii) Se acojan en forma expresa en la promesa de compraventa a las presentes bases, aceptando íntegramente las mismas y obligándose a suscribir el pagaré en los términos indicados en el número (iv) de estas bases y suscribiendo en todo caso el mandato señalado en el número (ii) precedente.
- (iii) La escritura de compraventa definitiva deberá ser suscrita a más tardar dentro de los 30 días siguientes al envío de la carta certificada indicada en la cláusula sexta de la promesa de compraventa.

#### **QUINTO: CONOCIMIENTO DE LAS BASES**

Las presentes bases serán protocolizadas en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash, y estarán a disposición del público en la página web de la Inmobiliaria [www.gimax.cl](http://www.gimax.cl).

#### **SEXTO: ACEPTACIÓN DE LAS BASES**

La declaración que efectúe el Interesado al suscribir la promesa de compraventa en orden a acogerse a las presentes bases implica el total conocimiento y aceptación de las mismas, así como de las decisiones que posteriormente pueda adoptar **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA**, con relación a cualquier instancia no prevista en las mismas. De forma tal que quienes se acojan a las presentes bases aceptan que **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** pueda modificar estas bases en cualquier aspecto, como asimismo ponerles fin en la forma indicada en las mismas.

Quienes se acojan a las presentes bases deberán declararlo así en la promesa de compraventa que suscriban con la Inmobiliaria. Asimismo, quienes se acojan a las presentes bases autorizan a la Inmobiliaria para que ésta pueda utilizar y tratar los antecedentes personales que obtenga a partir de las presentes bases a objeto de construir un listado de sus clientes, a quienes podrá informar de las eventuales promociones futuras.

La aceptación de estas bases autoriza a la Inmobiliaria para que, en caso de simple retardo, mora o incumplimiento de las obligaciones asumidas al acogerse a las mismas, sus datos personales y demás comerciales puedan ser trasladados y/o comunicados a terceros sin restricciones en la base del Boletín Electrónico Dicom.

#### **SÉPTIMO: PROTOCOLIZACION**

Se faculta al portador del presente instrumento y documentación complementaria para requerir y firmar su protocolización ante Notario Público.

#### **OCTAVO: VIGENCIA**



Las presentes bases estarán vigentes a contar de la fecha de su protocolización en la Notaría de Santiago de don Rene Benavente Cash y se mantendrán vigentes hasta que la Inmobiliaria ponga término a las mismas.

Para poner término a las presentes bases **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** deberá efectuar una declaración manifestando su voluntad de poner término a las BASES CONVENIO PARA EL PAGO EN CUOTAS DEL PIE DE LA PROPIEDAD PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO TOUCH; debiendo tomar nota de dicha declaración al margen de la protocolización de las presentes bases.

**NOVENO:** Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre **INMOBILIARIA GIMAX 75 SPA** y quienes se acojan a las presentes bases respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de las mismas o cualquier otro motivo será sometida a arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, vigente al momento de solicitarlo.

Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, renunciando las partes expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

**Personería.** La personería los representantes de la sociedad INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA, consta en la escritura pública de fecha 8 de mayo del año 2019 otorgada en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

---

Pablo Risse-González  
pp. **INMOBILIARIA GIMAX**  
**75 SpA**