



Notario de Santiago Luis Tavorari Oliveros

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
PROTOCOLIZACION BASES CONVENIO PAGO EN CUOTAS DEL PIE DE
LA PROPIEDAD otorgado el 13 de Julio de 2022 reproducido en las
siguientes páginas.

Notario de Santiago Luis Tavorari Oliveros.-

Avda Don Carlos 2889 local 4.-

Repertorio N°: 3385 - 2022.-

Santiago, 14 de Julio de 2022.-



PROTOCOLIZACION BASES CONVENIO PAGO EN CUOTAS
DEL PIE DE LA PROPIEDAD

PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO "TOUCH"

A

INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA



En Santiago de Chile, a trece de Julio del año dos mil veintidós, yo, **LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS**, Abogado, Notario Público Titular de la Vigésima Segunda Notaría de este territorio jurisdiccional, con oficio en esta ciudad, calle Don Carlos número dos mil ochocientos ochenta y nueve, Las Condes, a solicitud de Don **HERNÁN FRANCISCO JAVIER UNDURRAGA CRUZ**, chileno, soltero, abogado, cédula de identidad número dieciocho millones trescientos noventa y cuatro mil novecientos ocho guión K, domiciliado para estos efectos en



Cert. N° 123456834
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

Avenida Santa María número mil seiscientos setenta, oficina doscientos uno, comuna de Providencia, Región Metropolitana, el compareciente mayor de edad, procedo a protocolizar **Bases Convenio Pago en Cuotas Del Pie de la Propiedad**, entre **PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO "TOUCH" A INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA** Dicho documento consta de ocho hojas, las que quedan protocolizadas al final de los Registros del presente mes bajo el número **mil ciento setenta y tres guión dos mil veintidós.- Se da copia.- DOY FE.-**


LUIS ENRIQUE TAVORARI OLIVEROS
Notario Titular
XXII Notaría Santiago



En Santiago de Chile, a 6 de julio de 2022, comparecen: don **Pablo Risso González**, cédula nacional de identidad número 7.923.859-77 y don **Andrés Irrarrázabal Ureta**, cédula nacional de identidad número 7.032.189-0, ambos en representación de la sociedad **INMOBILIARIA GIMAX 75 SpA**, Rol Único Tributario 76.840.011-3, todos domiciliados en Avenida Santa María 2670, oficina 204, comuna de Providencia, Región Metropolitana, en adelante la "Inmobiliaria", quienes 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".

La sociedad **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 21.442, 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.

Para facilitar el pago del pie de las Unidades del Edificio por el equivalente al menos al 12% 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.

El pago de las cuotas indicadas anteriormente se podrá realizar por el promitente comprador mediante cheque, cargo en cuenta corriente, tarjetas bancarias a través la

✓

plataforma de FORPAY¹ o mediante cualquier otro medio de pago que acuerde la Inmobiliaria con el promitente comprador.

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, 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 establecido en la promesa de compraventa, o el primer día hábil siguiente si dicho plazo vence en sábado, domingo o festivo, y
- (b) El saldo restante del precio del inmueble, se pagará a la Inmobiliaria en la fecha de suscripción del contrato de compraventa prometido.

El número de cuotas será determinado en atención a la negociación en particular que haga la Inmobiliaria con el Promitente Comprador, 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 a la cuenta que le informe la Promitente Vendedora, a través cheques, tarjetas bancarias a través de la plataforma FORPAY 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.



Cert. N° 123456893
Verifique validez
<http://www.fejpe.cl>

¹ <https://cl.forpay.cl/>

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) de la sección (i.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 la sección (i.iii) siguiente, con expresa facultad de retener, con cargo a la misma, los anticipos de precio efectuados por el Promitente Comprador.
- Disponer de inmediato de las unidades 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 10% 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, solo en el caso que la Promitente Vendedora lo estime necesario, 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.

U

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 hiciera en los términos establecidos en las presentes bases.

La Inmobiliaria deberá estampar en el pagaré el monto correspondiente a la cantidad pendiente de pago expresada ya sea en Unidades de Fomento o en Pesos Chilenos, según lo defina la misma Inmobiliaria, la forma de pago del capital, cláusula de aceleración en caso de mora o simple retardo, todo ello en conformidad a lo acordado por el Promitente Comprador al acogerse a las presentes bases.

El pagaré deberá ser 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, 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, lo cual no puede ser superior al pie en cuotas estipulado en la promesa de compraventa. 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.

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) de la sección (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



Cert. N° 12345678
Verifique validez
http://www.foja.cl

pago a esa fecha y el monto en Pesos Chilenos al que ascienden las mismas, el cual se calculará proyectando el valor UF, tomando como referencia la variación histórica del IPC de los últimos 12 meses informado por el INE. Lo anterior de manera proporcional a la cantidad de cuotas que se deban proyectar y al plazo de las mismas.

(iv.ii) Efectuada la liquidación y determinado el monto 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 animo 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 acordada por las partes o por el banco que otorgue el financiamiento, una matriz del contrato de compraventa prometido a disposición de la Promitente Compradora, en los términos indicados.

(iv.iv) El pago de las cuotas indicadas anteriormente conforme a la liquidación y recalcule que efectúe la Inmobiliaria de acuerdo a lo indicado en la sección (iv.i) anterior, se realizará por el Interesado mediante cheque, cargo en cuenta corriente, tarjetas bancarias a través la plataforma de FORPAY o mediante cualquier otro medio de pago que haya acordado la Inmobiliaria con el Interesado.

- (v) Suscripción Pagaré 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 el 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 conforme a la liquidación y recalcuro que efectúe la Inmobiliaria de acuerdo a lo señalado en la sección (iv.i) anterior.

El pagaré deberá ser suscrito por el Interesado de manera previa o de manera coetánea a la suscripción del contrato prometido, o si este no lo hiciera o no lo hiciera en las condiciones establecidas en las presentes bases, deberá ser suscrito por 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 según la liquidación y el reavalúo que informe la Inmobiliaria, conforme a lo establecido en la sección iv.i anterior, al momento de suscribirse el contrato de compraventa, expresado en Unidades de Fomento o en Pesos Chilenos, según lo acordado, obligándose en dicho pagaré a pagar dicha suma en el mismo **ó menor** número de cuotas mensuales, iguales y sucesivas, con vencimiento el día establecido en la promesa de compraventa, o el primer día hábil siguiente si dicho plazo vence en sábado, domingo o festivo, según lo suscrito 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 Avenida Santa María número 2670, oficina 204, comuna de Providencia, Región Metropolitana.

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

(v.vii) 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



Cert. N° 12345678
Verifique validez
<http://www.fojas.cl>

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 (v) de la sección Tercera de estas bases y suscribiendo en todo caso el mandato señalado en el número (ii) precedente de la misma Sección Tercera anterior.
- (iii) La escritura de compraventa definitiva deberá ser suscrita a más tardar dentro de los 30 días siguientes al envío de la carta certificada que informe que se han cumplido las respectivas condiciones copulativas y que se encuentra para su suscripción la respetiva compraventa prometida.

QUINTO: Conocimiento de las Bases.

Las presentes bases serán protocolizadas en la Notaría de Santiago de don Luis Enrique Tavolari Oliveros, y estarán a disposición del público en la sala de venta del proyecto y en las oficina central de Gimax.

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.

U

SÉPTIMO: Protocolización.

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 Luis Enrique Tavolari Oliveros 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 10 de junio del año 2022 otorgada en la notaría de Santiago de don Gerardo Carvallo Castillo.



Pablo Risso González
pp. **INMOBILIARIA GIMAX**
75 SpA



Andrés Irrazabal Ureta
pp. **INMOBILIARIA GIMAX**
75 SpA



Cert. N° 123456834
Verifique validez
<http://www.fonju.cl>



