

REPERTORIO N°3.384-2022

PROT.ALIKE/MAX.1

PROTOCOLIZADO N°1.172-2022

OT. 14814

PROTOCOLIZACION BASES CONVENIO PAGO EN CUOTAS
DEL PIE DE LA PROPIEDAD

PROYECTO INMOBILIARIO EDIFICIO "ALIKE"

A

INMOBILIARIA GIMAX 76 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



I N° 12345678903
fijado validez en
el/la www.folios.cl

Notario de Santiago Luis Tavolari 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 Tavolari Oliveros.-

Avda Don Carlos 2889 local 4.-

Repertorio N°: 3384 - 2022.-

Santiago, 14 de Julio de 2022.-



N° Certificado: 123456834893.-
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° 123456834893.- Verifique validez en
<http://fojas.cl/d.php?cod=not71ltavol&ndoc=123456834893> .-

CUR N°: F4743-123456834893.-



Cert. N° 12245683x
Verifique validez
<http://www.faja.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 "ALIKE" A INMOBILIARIA GIMAX 76 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 dos guión dos mil veintidós**.- Se da copia.- DOY FE.-


LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
Notario Titular
XXII Notaría Santiago

LUIS ENRIQUE TAVOLARI OLIVEROS
XVII
NOTARIA
DE
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 76 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 76 SPA** en el inmueble correspondiente al Lote resultante, del plano de fusión respectivo, con acceso por calle La Concepción número 7663, de la comuna de La Florida, Región Metropolitana, denominado Edificio "Alike", 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 "Alike".

La sociedad **INMOBILIARIA GIMAX 76 SpA** se encuentra desarrollando en el Lote resultante, del plano de fusión respectivo, con acceso por calle La Concepción número 7663, de la comuna de La Florida, Región Metropolitana, un proyecto inmobiliario habitacional y de comercio denominado Edificio Alike. El Proyecto contempla un edificio de 18 pisos de altura y 3 subterráneos, 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 373 otorgada por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de La Florida emitida con fecha 9 de abril de 2020.

La Resolución de aprobación de Fusión N° 1059 de fecha 28 de noviembre del año 2011 emitida por la Dirección de Obra de la Ilustre Municipalidad de La Florida y el correspondiente plano se archivaron en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 7 de enero del año 2020, bajo el N° 53.131.

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 76 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 de 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 Alike, 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:



Cart. N° 12345683
Verifique validez
<http://www.fondec.cl>

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 76 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.

6

¹ <https://cl.forpay.cl/>

- (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 valuación 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 76 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 76 SpA** para auto contratar, facultándola para suscribir pagarés con

6

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 76 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 76 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 Alike, de forma tal que el contrato de compraventa prometido esté en condiciones de ser suscrito por el Promitente Comprador, la Inmobiliaria deberá:



Cart. N° 12345678
Verifique validez
<http://www.foljas.cl>

contenida en el pagaré conforme a la liquidación y recalcule 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:



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

(v.i) El Interesado, se obligará a pagar a la orden de **INMOBILIARIA GIMAX 76 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 76 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 76 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 76 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 Interesado ha dado cumplimiento a lo establecido en las presentes bases y

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 Tavorari Oliveros y se mantendrán vigentes hasta que la Inmobiliaria ponga término a las mismas.

Para poner término a las presentes bases **INMOBILIARIA GIMAX 76 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 ALIKE; 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 76 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.

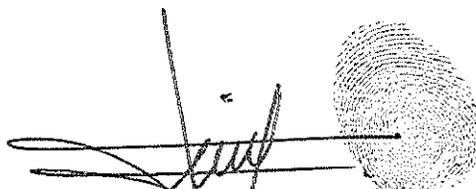
Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G., para que, a petición escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago.

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 76 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 Riso González
pp. **INMOBILIARIA GIMAX**
76 SpA



Andrés Irarrazabal Ureta
pp. **INMOBILIARIA GIMAX**
76 SpA



Cert. N° 12345682
Verifique validez
<http://www.fonaj.cl>



