



## Notario Santiago Ivan Torrealba Acevedo

El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de ESCRITURA PUBLICA otorgado el 28 de Septiembre de 2022 ante el notario que autoriza, por INMOBILIARIA BUIN S.A. reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio N°: 19737 - 2022.-

Santiago, 30 de Septiembre de 2022.-



123456947554  
[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° 123456947554.- Verifique validez en [www.fojas.cl](http://www.fojas.cl).-

CUR N°: F108-123456947554.-

**LUIS IVAN  
TORREAL  
BA  
ACEVEDO**  
Pag: 1/5

Digitally signed by LUIS  
IVAN TORREALBA  
ACEVEDO  
Date: 2022.09.30  
11:06:50 -03:00  
Reason: Notaria Ivan  
Torrealba Acevedo  
Location: Santiago -  
Chile

**IVAN TORREALBA ACEVEDO**  
**NOTARIO PÚBLICO**  
HUÉRFANOS 979 OF. 501 - SANTIAGO

MJTC/JGV

REPERTORIO N° 19.737-2022.-

1-F/E

M: 694269

**PROTOCOLIZACION BASES PROMOCIÓN PROYECTO VALLE ARAUCARIAS**

**INMOBILIARIA BUIN SpA**

Protocolización de **BASES PROMOCIÓN PROYECTO VALLE ARAUCARIAS** de **INMOBILIARIA BUIN SpA**, solicitado por el abogado don **Pedro de La Cuadra Dominichetti**, documento que consta de **seis** páginas y se agrega al final de mis Registros Públicos del mes en curso, bajo el número **TRESCIENTOS TREINTA Y UNO.-**

Santiago, 28 de Septiembre de 2022.-



**IVÁN TORREALBA ACEVEDO**

**NOTARIO TITULAR**

**33° NOTARIA DE SANTIAGO**

Pag: 2/15



Certificado N°  
123456947554  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



INUTILIZADA



Certificado N  
123456947554  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>





## BASES PROMOCIÓN PROYECTO Valle Araucarias

En Santiago de Chile, a 28 de septiembre de 2022, **INMOBILIARIA BUIN S.A.**, Rut N° 76.077.638-6; empresa del Giro de su denominación, representada por **GUILLERMO SAN MARTIN CAMPONOVO**, cédula de identidad número 15.761.475-4, ambos con domicilio en Avenida Presidente Riesco N° 5435 oficina 1201, Las Condes, Región Metropolitana, en adelante el "Promitente Vendedor" o "La Inmobiliaria", por medio de este Instrumento viene en establecer las bases por las que se regirán las promociones de i) Cesión de Derecho, ii) Seguro de Cesantía, iii) Tasa Garantizada y iv) Arriendo con opción de compra, y expone lo siguiente:

**PRIMERO: Antecedentes.** **INMOBILIARIA BUIN S.A.**, es dueña de los siguientes inmuebles:

**INMOBILIARIA BUIN S.A.**, es dueña de un terreno de aproximadamente 51,01 hectáreas - antes de expropiación - que está conformado por la unión de diversas propiedades conforme al siguiente detalle: I.- Parcelas números 1 a la 38 y caminos interiores, todos resultantes de la división de la Hijuela Dos de las tres hijuelas en que se ha subdividido la Hijuela Poniente de la antigua Hijuela Grande de Linderos, ubicada en el kilómetro 36 de la Ruta Cinco Sur, cuyo título se encuentra inscrito a fojas 1663, número 2438, a fojas 1637, número 2439 y a fojas 1669, número 2449, todas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2009. II.- Hijuela número Tres - Dos, resultante de la subdivisión de la Hijuela Tres del Huerto Santa Carmen de la Comuna de Buin, de las tres hijuelas en que se ha subdividido la Hijuela Poniente de la antigua Hijuela Grande de Linderos, cuyo título se encuentra inscrito a fojas 415, número 641, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2010. III.- Hijuela número Tres guion Uno "A" y Tres guion Uno "B" - resultantes de la subdivisión de la Hijuela Tres guion Uno, la que a su vez resultó de la división de la Hijuela número Tres del Huerto Santa Carmen, de la comuna de Buin, cuyo título se encuentra inscrito a fojas 1151, número 1620 y a fojas 1152, número 1621, ambas del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Buin correspondiente al año 2010. **FUSIÓN:** Las propiedades antes singularizadas fueron fusionadas en un sólo terreno denominado Lote A, de acuerdo con Resolución número 36 de fecha 23 de marzo del año 2011, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Buin, conforme consta del Plano archivado con el número ciento 58 del año 2011, en el Conservador de Bienes Raíces de Buin, rectificadora, por resolución número 54 de fecha 5 de mayo del año 2011, otorgada por la misma Dirección de Obras, conforme consta en el plano archivado con el número 159 del año 2011, en el Conservador de Bienes Raíces de Buin. **SUBDIVISIÓN EN MACROLOTES:** El referido Lote



*[Handwritten signature]*



Certificado N  
123456947554  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



A, fue subdividido en 21 macrolotes de acuerdo con Resolución número 71 de fecha veinte de julio del año dos mil once de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Buin, complementada por resolución número 13, de fecha 3 de febrero del año 2012, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Buin, conforme consta del plano archivado con el número 218 del año dos mil once. En los mencionados Macrolotes, INMOBILIARIA BUIN S.A. ha proyectado la construcción de diversos proyectos inmobiliarios que en conjunto se han denominado “VALLE ARAUCARIAS”, los que se han ido desarrollando en forma secuencial en el tiempo como proyectos independientes y por etapas. **MACROLOTE 7:** El Macrolote 7, resultante de la subdivisión antes referida, fue, a su vez, objeto de una nueva subdivisión dando origen a los lotes ML-7a y ML-7b, de acuerdo con resolución número 93 de fecha 23 de junio del año 2015, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Buin. Con posterioridad, el ML-7b, fue objeto de una división dando origen a trece nuevos lotes, dentro de los cuales se encuentra el Macrolote 7b2, de acuerdo con resolución número 153 de fecha 30 de octubre del año 2017, de la referida Dirección de Obras, que aprobó el plano respectivo. **MACROLOTE 6:** El Macrolote 6, resultante de la subdivisión mencionada anteriormente, fue a la vez subdividido, dando origen a los lotes ML 6-1 y ML 6-2, de acuerdo con resolución número 37 de fecha 07 de marzo del año 2018, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Buin. **MACROLOTE 9:** El Macrolote 9, también resultante de la subdivisión del denominado Lote A, fue luego objeto de una fusión según se detalla en el siguiente punto. **FUSION MACROLOTES:** Los Macrolotes antes singularizados como ML 7b2, ML 6-1 y ML-9, fueron objeto de una fusión en un sólo terreno denominado Lote ML 7b3, de acuerdo con Resolución número cuarenta y seis de fecha trece de marzo del año dos mil diecinueve, de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Buin, conforme consta del Plano archivado con el número cuatrocientos treinta y ocho del año dos mil diecinueve, en el Conservador de Bienes Raíces de Buin. **DESARROLLO DEL PROYECTO VALLE ARAUCARIAS:** En el Lote ML 7b3 resultante de la fusión ya referida y conforme al plano señalado, fue objeto de un loteo dando origen al Resolución y plano de Loteo aprobado por resolución número 229 de fecha 12 de diciembre del año 2019, por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Buin. Dicha resolución fue luego modificada por Resolución número 226 de fecha 24 de agosto de 2020 de la misma Dirección de Obras, dando origen a los lotes 1 al 41. En los referidos lotes provenientes del Lote ML 7b3, la Inmobiliaria está desarrollando un proyecto Habitacional, denominado PROYECTO “VALLE ARAUCARIAS” – Lote ML 7b3, acogido a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley Número Dos del año mil novecientos cincuenta y nueve, su reglamento y modificaciones y parcialmente a la ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria respecto de los Lotes 40 y 41 resultantes del loteo referido, todo ello orientado a la construcción de viviendas unifamiliares, de acuerdo a los planos y especificaciones confeccionadas por la oficina de arquitectos de don Raimundo Lira y por la oficina MSG Arquitectos Asociados. La construcción de las obras de urbanización y de edificación del Lote ML 7b3 de dicho proyecto, está a cargo de la sociedad CONSTRUCTORA IGNACIO HURTADO LIMITADA, de acuerdo con sendos contratos de construcción por suma alzada suscritos todos con fecha 16 de diciembre del año 2019. El permiso de edificación corresponde a la resolución número 84 de fecha 12 de diciembre del año 2019, modificado por Resolución N° 33 de fecha 24 de agosto de 2020, ambos de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Buin. Por otro lado, el Reglamento de Copropiedad de las unidades acogidas a Copropiedad Inmobiliaria situadas en el Lote 40, consta en la escritura pública otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo con fecha 25 de noviembre del año 2021, repertorio número 22.975-2021, la cual fue



sl



Certificado N  
123456947554  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



complementada y rectificada mediante escritura pública de fecha 27 de enero de 2022, repertorio número 2.341-2022. Ambas escrituras, se encuentran en inscritas a fojas 193 N° 150 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Buin del año 2022. **Recepción de Urbanización.** La primera recepción de obras de urbanización fue otorgada mediante Resolución de Recepción Parcial de Obras de Urbanización N° 234 de fecha 23 de noviembre de 2021 correspondiente al ML 7b3. **Recepción de Edificación.** La primera recepción de obras de edificación fue dada mediante Certificado de Recepción Parcial de Obras de Edificación N° 105 de fecha 23 de noviembre de 2021 correspondiente al ML 7b3.

Se deja constancia que existe un Reglamento General y de Servidumbres, en adelante también denominado como Reglamento General, que establece las condiciones generales de uso, convivencia, edificación u otras referidas a la totalidad de los inmuebles que sean parte del proyecto en los diversos Macrolotes y asimismo, en cada condominio existe o existirá un Reglamento de Copropiedad para la regulación de las relaciones internas del mismo, lo que no afectará a las unidades que, formando parte del mismo proyecto de loteo con construcción simultánea, sean enajenados como unidades vendibles separadas sin formar parte de la copropiedad inmobiliaria. Por ser de beneficio exclusivo de todos los residentes en el proyecto, tanto las casas situadas dentro de condominios individuales como de las casas situadas fuera de condominio y ubicadas con acceso a calles que son Bienes Nacionales de uso público, todas ellas se encuentran afectas al pago de gastos generales cuyo destino es la mantención de los sistemas y servicios de seguridad, los servicios de riego, mantenimiento de jardines, extracción de basuras y otros de interés comunitario.

## **SEGUNDO: Las Promociones, sus vigencias y Condiciones**

Con la finalidad de promocionar las unidades vendibles del proyecto y etapa antes mencionados, Inmobiliaria Buin S.A., establece las siguientes promociones a las que se podrán acoger los clientes que, cumpliendo las condiciones o requisitos que se indicarán en cada caso, suscriban las respectivas reservas y promesas en los plazos que se establecen.

### **I. Promoción “Cesión de Derecho”**

#### **Descripción:**

En el caso de Prometer comprar una Vivienda del proyecto, y sujeto a las condiciones que se indican más abajo, la sociedad Inmobiliaria Buin S.A. ofrece a sus clientes la posibilidad de efectuar una cesión de sus derechos de la promesa de compraventa en favor de un tercero (cesionario) durante el período de construcción del proyecto, durante todo el período de vigencia de la promoción.

#### **Vigencia:**







Certificado  
123456947554 N  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



La promoción tendrá vigencia para las ofertas y/o promesas que se suscriban desde el 1 de octubre de 2022 y hasta cumplidas las condiciones del contrato de promesa de compraventa, o hasta el 31 de diciembre de 2022, lo que suceda después; y no podrá ser para más de 5 unidades a contar de esta fecha.

**Condiciones:**

1. En la cesión comparece la inmobiliaria autorizando la cesión.
2. El cesionario debe presentar preaprobación de crédito hipotecario por el monto a pagar con crédito hipotecario.
3. El cedente se hace responsable del correcto cierre del negocio en manos del cesionario, y en caso que fallare, queda responsable en los mismos términos originales de su contrato.
4. Documento de cesión de derechos es preparado por promitente vendedor.
5. Los gastos de la operación son de cargo del cedente y/o cesionario según ellos determinen. No hay recargos legales por la operación.

## **II. Promoción “Seguro de Cesantía”**

**Descripción:**

En el caso de Prometer comprar una Vivienda del proyecto, la sociedad Inmobiliaria Buin S.A., ofrece a sus clientes la posibilidad de dejar sin efecto la promesa de compraventa si durante el tiempo intermedio o al momento de encontrarse cumplidas las condiciones del contrato de promesa se encontrase cesante, por causales que no sean de su responsabilidad y esté tramitando el seguro de cesantía o si ya lo tuviese (AFC).

Si las causas de terminación del contrato de trabajo son de responsabilidad del empleado -es decir de aquéllas que no dan derecho a indemnización-, el promitente comprador no podrá hacer valer esta promoción y quedará sujeto a las condiciones y sanciones que se establecen en la promesa de compraventa en la caso de incumplimientos.

**Vigencia:**

La promoción tendrá una vigencia para las ofertas y/o promesas que se suscriban desde el 1 de octubre de 2022 y hasta cumplidas las condiciones del contrato de promesa de compraventa, o hasta el 31 de diciembre de 2022, lo que suceda después; y no podrá ser para más de 5 unidades a contar de esta fecha.

**Condiciones:**

1. El cliente deberá firmar la promesa de compraventa dentro de 30 días contados desde la firma de la oferta.





Certificado N  
123456947554  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



2. El Finiquito laboral deberá ser por “Necesidades de la Empresa” u otras causas del término de contrato imputables al empleador, no al empleado.
3. Deberá presentarse un Finiquito laboral legalizado.
4. Finiquito laboral debe ser posterior a la fecha de firma de promesa de compraventa y no debe de ser anterior a 3 meses desde la fecha de presentación a la inmobiliaria.
5. La Inmobiliaria procederá a la devolución de las sumas que hubiere recibido como pie o anticipo del precio, lo que hará dentro de un plazo de 30 días corridos desde suscrita la Resciliación del Contrato.

### III. Promoción “Tasa Garantizada por 3 años”

#### Descripción:

1. En el caso de Prometer comprar una Vivienda del proyecto, la sociedad Inmobiliaria Buin S.A, ofrece a sus clientes reembolsar como ajuste de precio, las sumas que el cliente deba pagar en exceso del dividendo que resultaría de aplicar una tasa equivalente de UF + 4,5% fija anual, por los primeros 36 dividendos mensuales, por la parte del precio que sea financiada por el Banco o Institución Financiera que elija el promitente comprador.
2. La tasa de interés bancaria real, será la efectiva al momento de la escritura de compraventa.
3. La forma de operar de esta Promoción “Tasa Garantizada por 3 años”, será mediante un descuento en el precio de la o las viviendas acogidas a esta promoción, de tal forma que dicho descuento corresponda a la diferencia del monto de los dividendos, considerando seguros, gastos operacionales y cuota según tasa real cobrada por el banco, con un máximo de UF + 5,65% anual, con el monto de los mismos dividendos calculados a la tasa de interés de U.F. + 4,5% anual, por los primeros 36 dividendos mensuales. Es decir, si al momento de cierre de la escritura de compraventa, la tasa fuere superior a UF + 5,65% anual, la Inmobiliaria sólo estará obligada a aplicar el descuento hasta esa tasa, y en el exceso, correrá por cuenta del cliente.
4. En caso de que la tasa de interés real efectiva al momento de la escrituración sea superior a U.F. + 5,65% fija anual, tanto la Inmobiliaria como el cliente tendrán la facultad de resciliar el contrato de promesa y en caso que una de las partes ejerza esta facultad, la contraparte quedará obligada a suscribir el convenio de resciliación, debiendo la Inmobiliaria en cualquiera de los casos restituir las sumas percibidas a cuenta del precio, en el plazo de 30 días corridos de suscrita la resciliación por el promitente comprador.
5. Si la Inmobiliaria demostrase la existencia en el mercado instituciones que ofrezcan una tasa de interés de cualquier instrumento para financiar una vivienda igual o inferior a la cifra U.F. + 4,5% fija anual, a 30 años plazo, y tal o





Certificado N  
123456947554  
Verifique validez en  
<http://www.fojas.cl>



tales instituciones aprobaren el financiamiento del cliente en tales condiciones, no será aplicable la presente promoción y el cliente deberá financiarse con una de dichas instituciones.

Cuadro aclaratorio:

	Desde		Hasta
Tasa	4,50%	5,00%	5,65%
Monto crédito (80%)	UF 5.280	UF 5.280	UF 5.280
Plazo años	30 años	30 años	30 años
Dividendo	-UF 26,8	-UF 28,3	-UF 30,5
Diferencia mensual	UF 0,0	-UF 1,6	-UF 3,7
<b>Promoción x 3 años</b>	<b>UF 0,0</b>	<b>-UF 57</b>	<b>-UF 134,1</b>

**Vigencia:**

La promoción tendrá una vigencia para las ofertas y/o promesas que se suscriban desde el 1 de octubre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2022 y no podrá ser aplicada a más de 5 unidades a contar de esta fecha.

**Condiciones:**

1. El cliente deberá acreditar que es sujeto de crédito por el monto ofrecido en el plazo de 30 años y a lo menos por el 4,5% de interés anual, al momento de la suscripción de la Promesa de Compraventa.
2. El cliente deberá firmar la promesa de compraventa dentro de 30 días contados desde la firma de la oferta.
3. Para acceder a esta promoción, el descuento máximo es de un 6% sobre el precio de lista.

No acumulable con otras promociones.



**GUILLERMO SAN MARTIN CAMPONOVO**

P.P Inmobiliaria Buin S.A

CERTIFICO: QUE ESTE DOCUMENTO  
DE ..... PÁGINAS SE PROTOCOLIZA  
BAJO EL REPERTORIO N° 19737 .....  
DE FECHA 28/09/22 Y AGREGO AL  
FINAL DE MIS REGISTROS DEL MISMO  
MES CON EL N° 324 .....  
IVAN TORREALBA ACEVEDO  
NOTARIO PUBLICO  
Santiago Chile

