



NOTARIA  
**CUADRA**  
GAZMURI



**LG/MS. REPERTORIO N° 14.941/2016.-**

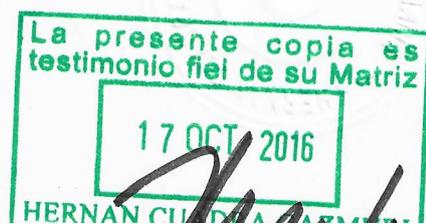
**OT N° 241776**

**PROTOCOLIZACION  
BASES PARA LA PROMOCION**

**“COMPRA TRANQUILA”**

**INMOBILIARIA RALEI POCURO S.A. Y OTRAS**

EN SANTIAGO DE CHILE, a catorce de Octubre de dos mil dieciséis, **JUAN CARLOS ALVAREZ DOMINGUEZ**, abogado, Notario Público reemplazante, de la Primera Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, con domicilio en calle Huérfanos mil ciento sesenta, oficinas ciento uno y ciento dos, comuna de Santiago, certifica: que don **ANDRES ERGAS FARAGO**, chileno, casado, abogado, cédula de identidad número siete millones seiscientos veinticinco mil ochocientos ochenta y dos guión uno, domiciliado en Avenida Raúl Labbé número doce mil seiscientos trece, oficina quinientos cinco, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, le ha solicitado protocolice y le de copia, previa su anotación en el Libro de Repertorio, de Bases para la Promoción “**COMPRA TRANQUILA**” que realiza **INMOBILIARIA RALEI POCURO S.A.**, **INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.**, **INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE S.A.**, **INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II S.A.**, e **INMOBILIARIA RALEI ZENTENO S.A.**, documento que se encuentra debidamente firmado y consta de once hojas que quedan agregadas al final de mis Registros del presente mes, bajo el Repertorio número catorce mil novecientos cuarenta y uno/dos mil dieciséis. Doy fe.-





**BASES PARA LA PROMOCION**

**"COMPRA TRANQUILA"**

"**INMOBILIARIA RALEI POCURO S.A.**", sociedad anónima del giro de su denominación, Rol Único Tributario N°76.257.242-7; "**INMOBILIARIA RALEI INDEPENDENCIA S.A.**", sociedad anónima del giro de su denominación, Rol Único Tributario N°76.273.009-K; "**INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE S.A.**", sociedad anónima del giro de su denominación, Rol Único Tributario N°76.216.282-2; "**INMOBILIARIA RALEI METROPARQUE II S.A.**", sociedad anónima del giro de su denominación, Rol Único Tributario N°76.390.995-6; e "**INMOBILIARIA RALEI ZENTENO S.A.**", sociedad anónima del giro de su denominación, Rol Único Tributario N°76.3.77.355-8; todas representadas según se acreditará por don **ARIEL RAPPAPORT LEIZEROWICZ**, chileno, ingeniero civil, casado, cédula de identidad N°10.783.702-7, ambos domiciliados en Avenida Raúl Labbé N° 12.613, Oficina N°505, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, vienen en establecer las bases por las que se regirá la Promoción "**COMPRA TRANQUILA**", que realizarán todas las sociedades antes individualizadas, en adelante la "Promoción".

**PRIMERO: ANTECEDENTES DE LOS PROYECTOS. -**

1. **INMOBILIARIA POCURO S.A.**, en adelante la "Inmobiliaria" está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado "**PARQUE POCURO**", el cual comprende un edificio ubicado en calle Regimiento Cazadores N°1208 y N°12410, comuna de Providencia, Región Metropolitana, en el inmueble inscrito a su nombre a fojas 77638 N°117262 y fojas 77639 N°117263 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2013, en adelante el "Proyecto".



2. **INMOBILIARIA INDEPENDENCIA S.A.**, en adelante la “Inmobiliaria” está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado “**INDEPENDENCIA PARK**”, el cual comprende un edificio ubicado en calle Leonor Cepeda N° 952, comuna de Independencia, Región Metropolitana, en el inmueble inscrito a su nombre a fojas 29108 N°44250 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2013, en adelante el “Proyecto”.

3. **INMOBILIARIA METROPARQUE S.A.** en adelante la “Inmobiliaria” desarrolló un proyecto inmobiliario denominado “**METROPARQUE**”, el cual comprende un edificio ubicado en calle San Eugenio N° 1539 al N°1601, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, en el inmueble inscrito a su nombre a fojas 44629 N°68039 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2012, en adelante el “Proyecto”.

4. **INMOBILIARIA METROPARQUE II S.A.** en adelante la “Inmobiliaria” está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado “**Metroparque II**”, el cual comprende un edificio ubicado en calle San Eugenio N°1401, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, en el inmueble inscrito a su nombre a fojas 30737 N°45530 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2015, en adelante el “Proyecto”.

5. **INMOBILIARIA ZENTENO S.A.** en adelante la “Inmobiliaria” está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado “**Zenteno Efficient**”, el cual comprende un edificio ubicado en San Diego número mil setecientos uno al mil setecientos veintisiete, calle Sargento Aldea números mil ciento veinte al mil ciento ochenta y números mil setecientos



cuatro al mil setecientos veinticuatro por la calle Gálvez, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, Región Metropolitana, en el inmueble inscrito a su nombre a fojas 30737 N°45530 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2015, en adelante el "Proyecto".

## **SEGUNDO: DESCRIPCIÓN DE LA PROMOCIÓN.**

### **2.1. La promoción consiste en:**

- a) Los clientes que reserven la compra de unidades en cualquiera de los proyectos inmobiliarios citados en la cláusula primera anterior, y no obtengan la pre-aprobación del crédito hipotecario de alguna entidad financiera que otorgue dicho producto para financiar su compra, en un plazo no mayor a 8 días hábiles contados desde la reserva, la Inmobiliaria devolverá a cada cliente el dinero que éstos entregaron a la primera por concepto de reserva. La pre aprobación del crédito hipotecario para el financiamiento de las unidades de cada proyecto, debe ser al menos de un 80% del valor total de la propiedad/unidad objeto de reserva. El dinero de la reserva será devuelto al Cliente por parte de la Inmobiliaria respectiva, bajo la condición de que el primero presente a esta última un documento formal emitido, al menos, por dos entidades financieras, mediante los cuales se certifique que el cliente no es sujeto de crédito o señale que no obtuvo la pre aprobación del crédito hipotecario por un 80% del valor total de la(as) unidades objeto de reserva.
- b) Para el caso de verificarse una cualquiera de las situaciones que se describen a continuación y se cumplan los requisitos que también más adelante se describen,



la Inmobiliaria a solicitud del cliente, procederá a resciliar la promesa de compraventa sobre una cualquiera de las unidades vendibles de los Proyectos, y por consiguiente procederá en tal caso a restituir los montos entregados por la parte promitente compradora a la Inmobiliaria a título de la promesa de compraventa:

- i. Pérdida de empleo del cliente, entendiéndose por tal, la causal de término del contrato de trabajo contempladas en el artículo N° 161 del Código del Trabajo. Con objeto de acreditar esta circunstancia a la Inmobiliaria, el Cliente deberá presentar a ésta última, una copia autorizada ante Notario de su finiquito de contrato de Trabajo, de fecha posterior a un mes de la celebración de la promesa de compraventa.
  
- ii. Enfermedad o accidente grave personal del cliente o familiar, entendiéndose como familiar del cliente a un hijo, cónyuge o conviviente con quien se haya celebrado un acuerdo de unión civil. Con objeto de acreditar esta circunstancia, el cliente deberá presentar a la Inmobiliaria los siguientes documentos:
  - Certificado que acredite la relación familiar, en el caso de tratarse de la enfermedad de un hijo se requerirá certificado de nacimiento, de la cónyuge un certificado de matrimonio, y de conviviente un certificado que acredite tal unión, todos



los cuales emitidos por el Servicio de Registro Civil e Identificación.

- Diagnostico emitido por profesional de la salud competente y acreditado en nuestro país, el que deberá estar debidamente firmado por el facultativo.
- Presentación de tratamiento solicitado por el profesional debidamente firmado por el facultativo.
- Presentación de presupuestos y/o gastos incurridos en el tratamiento de la enfermedad respectiva.

Para proceder a resciliar el contrato de promesa y la devolución del anticipo por causas de enfermedad o accidente grave personal del cliente o familiar, se deberá cumplir la siguiente condición: Que el costo del tratamiento médico proyectado a 20 años, ya sea por un solo evento, enfermedad crónica o accidente grave genere un gasto mensual superior al 50% del dividendo que le correspondería pagar según la unidad o las unidades promesadas, calculando una tasa de interés mensual de 4,5% sobre un crédito hipotecario cuyo financiamiento sea del 80% del valor del o los inmuebles a 20 años plazo.

c) Los clientes tendrán la posibilidad de pagar el anticipo que corresponda conforme a la promesa de compraventa, conforme al siguiente detalle:

- i. Inmobiliaria Ralei Metroparque S.A., podrá pagar el anticipo en una cuota.



ii. Inmobiliaria Ralei Independencia S.A., podrá pagar el anticipo en 6 cuotas mensuales, iguales y sucesivas, cumplidas las condiciones para firmar el contrato de compraventa definitivo, deberán pagarse todas las cuotas del anticipo que estuvieran pendientes de pago.

iii. Inmobiliaria Ralei Zenteno S.A., podrá pagar el anticipo en 22 cuotas mensuales, iguales y sucesivas, cumplidas las condiciones para firmar el contrato de compraventa definitivo, deberán pagarse todas las cuotas del anticipo que estuvieran pendientes de pago.

iv. Inmobiliaria Ralei Pocuro S.A., podrá pagar el anticipo en 6 cuotas mensuales, iguales y sucesivas, disminuyendo en una cuota mensual a medida que se acerque la Recepción final del Inmueble, cumplidas las condiciones para firmar el contrato de compraventa definitivo, deberán pagarse todas las cuotas del anticipo que estuvieran pendientes de pago.

v.- Inmobiliaria Ralei Metroparque II S.A., podrá pagar el anticipo en 9 cuotas mensuales, iguales y sucesivas, disminuyendo en una cuota mensual a medida que se acerque la Recepción final del Inmueble, cumplidas las condiciones para firmar el contrato de compraventa definitivo, deberán pagarse todas las cuotas del anticipo que estuvieran pendientes de pago.



### **TERCERO: DEFINICIONES Y RESTRICCIONES.-**

La Promoción queda sujeta a las siguientes definiciones y restricciones generales:

- i. **Cliente:** Persona que haya reservado la compra de alguna de las unidades de los proyectos inmobiliarios antes señalados, o que haya celebrado un contrato de promesa de compraventa con alguna de las Inmobiliarias;
- ii. **Reserva:** Oferta irrevocable de compra entre un interesado en adquirir una(s) unidad(es) de los proyectos inmobiliarios, debidamente aceptada por la sociedad inmobiliaria propietaria del Proyecto, en virtud del cual se hace entrega de una cantidad de dinero como garantía de seriedad de la oferta;
- iii. **Promesa de Compraventa:** contrato en virtud del cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado específicamente, por escrito, en cierto plazo, o en el evento de cumplirse cierta condición (artículo 1554 del Código Civil).
- iv. **Inmobiliarias:** cada Inmobiliaria singularizada en la comparecencia;
- v. **Proyectos:** cada Proyecto descrito en la cláusula primera de este instrumento;
- vi. Quedan excluidos de la Promoción, las siguientes personas: 1) Todos los funcionarios de Ralei Development Group SpA y Ralei Propiedades SpA; 2) Brookers o corredores de propiedades, entendiéndose por tales, toda persona que colabore en la venta de unidades de los proyectos inmobiliarios objeto de Promoción, y que por su gestión tenga asociada una comisión.



**CUARTO: RESCILIACIÓN, DEVOLUCIÓN DE DINEROS Y PLAZOS.**

En el evento de verificarse alguna de las situaciones descritas en la cláusula segunda anterior, se procederá a resciliar la reserva y/o el respectivo contrato de promesa de compraventa y se procederá a restituir los montos percibidos por tales conceptos, en los plazos que a continuación se indican:

- a) En el caso de la reserva, dentro de los 10 días días corridos desde que el Cliente acredite a la Inmobiliaria la no obtención de la pre aprobación de un crédito hipotecario, conforme a lo indicado en la letra a) de la cláusula segunda precedente.
- b) En el caso de la promesa de compraventa, dentro de los 45 días días corridos desde la firma de la promesa de compraventa con un nuevo promitente comprador de los inmuebles que se singularizan en la Resciliación de la promesa anterior, si y solo si habiéndose entregado por parte del promitente comprador a plena satisfacción de la Inmobiliaria, todos los documentos que se indican en la letra b) de la cláusula segunda. En todo caso, esto no podrá ocurrir en un plazo mayor a 12 meses contados desde la resciliación del contrato de promesa de compraventa. En consecuencia, transcurrido los 12 meses antes señalados, comenzará a correr el plazo de 45 días para proceder a la restitución del dinero.

Se descontará en cada caso (a y b) los gastos administrativos asociados a dichas operaciones, lo que se avalúan anticipadamente y de común acuerdo entre las



partes en un 0,35% del valor de los inmuebles reservados o promesados, además de los gastos Notariales y costos de póliza de seguro.

**QUINTO: DURACIÓN DE LA PROMOCIÓN.**

La Promoción regirá desde el 13 de octubre al 31 de diciembre de 2016.

**SEXTO: ALCANCES DE LA PROMOCIÓN**

Tendrán derecho a esta promoción todas las personas que realicen reservas de Compra y/o celebren escritura de promesas de compraventa respecto de las unidades del Proyecto. Asimismo, se deja expresa constancia que la Promoción se hará efectiva solo en el caso de cumplirse todas las condiciones copulativas estipuladas en estas bases, y una vez que se encuentre firmado el respectivo contrato de resciliación de la reserva y de la promesa de compraventa.

**SEPTIMO: CONOCIMIENTO DE LAS BASES.**

Las presentes bases serán protocolizadas en la notaria de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, y un ejemplar completo fotocopiado de ellas estará a disposición del público que concurra a dicha notaría, durante la vigencia de la promoción. Del mismo modo, un ejemplar de ellas estará a disposición del público en las Salas de Ventas de los edificios singularizados en la cláusula primera.

Adicionalmente, estas bases se pondrán en conocimiento del público en las oficinas centrales ubicadas en Avenida Raúl Labbé N° 12.613 oficina 501, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana.



### **OCTAVO: ACEPTACIÓN DE LAS BASES**

La participación en la Promoción implica el total conocimiento y aceptación de las presentes bases, así como de las decisiones que posteriormente pueda adoptar las inmobiliarias, con relación a cualquier instancia no prevista en ellas. Los participantes de la Promoción aceptan que las **Inmobiliarias** puedan modificar estas bases en cualquier aspecto y, especialmente, en cuanto al plazo de duración de la promoción, sin que ello afecte los derechos adquiridos por el Cliente en razón de la misma.

### **NOVENO: RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.**

Toda dificultad que suscitare por causa o con ocasión de estas bases, de su validez, nulidad, rescisión, resolución, interpretación, cumplimiento o ejecución, será resuelta mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago AG, cuyas disposiciones forman parte de estas bases. El árbitro arbitrador será designado de común acuerdo y en caso de desacuerdo, las partes en conflicto desde ya confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago AG, para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara. En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno, por lo cual las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.



**DECIMO: PROTOCOLIZACION.**

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

**DECIMO PRIMERO:** La personería de los representantes de **Inmobiliaria Ralei Pocuro S.A.**, consta de la escritura pública de fecha 5 de agosto de 2016, la personería de los representantes de **Inmobiliaria Ralei Independencia S.A.**, consta de la escritura pública de fecha 5 de agosto 2016, la personería de los representantes de **Inmobiliaria Ralei Metroparque S.A.**, consta de la escritura pública de fecha 12 de noviembre de 2015, la personería de los representantes de **Inmobiliaria Ralei Metroparque II S.A.**, consta de la escritura pública de fecha 16 de septiembre de 2015, la personería de los representantes de **Inmobiliaria Ralei Zenteno S.A.**, consta de la escritura pública de fecha 16 de septiembre de 2015, todas otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha

Santiago, 13 de octubre de 2016.

  
**ARIEL RAPPAPORT LEIZEROWICZ**  
p.p. **Inmobiliaria Ralei Pocuro S.A.**  
p.p. **Inmobiliaria Ralei**  
**Independencia S.A.**  
p.p. **Inmobiliaria Ralei**  
**Metroparque S.A.**  
p.p. **Inmobiliaria Ralei**  
**Metroparque II S.A.**  
p.p. **Inmobiliaria Ralei Zenteno S.A.**

