

Vitalia

REPERTORIO N°: 15140/2026.-

Mnl.- DG: pmm.- OT.27105.-

Prot.:7295.-

PROTOCOLIZACION DE BASES LEGALES PROMOCION

"ARRENDAMIENTO ASEGURADO"

INMOBILIARIA SAN ANDRE SpA

EDIFICIO SAN ANDRES 4575

En Santiago de Chile, a **uno de Julio del año dos mil veintiséis**, ante mí, **JUAN RICARDO SAN MARTÍN URREJOLA**, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos Número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, comuna de Santiago, certifica, que a solicitud de doña **MIRTA LUCIA NECULQUEO LLANCO**, chilena, soltera, empleada, cédula de identidad número once millones seiscientos veintisiete mil ciento ochenta y siete guión siete, domiciliada para estos efectos en Huérfanos número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, Santiago, procedo a protocolizar Bases Legales Promoción "**ARRENDAMIENTO ASEGURADO INMOBILIARIA SAN ANDRE SpA – EDIFICIO SAN ANDRES 4575**". Documento que consta de **siete hojas** y queda agregado al final de mis Registros de Instrumentos Públicos, bajo el número **siete mil doscientos noventa y cinco**. Firma junto con la solicitante, el Notario que autoriza.- Di copia.- Doy fe.-

N° Repertorio: 15140

N° Firmas : 1

Derechos : \$30.000.-

Boleta N° : OT.27105



20260702095408MNL

BASES LEGALES PROMOCIÓN
"ARRENDAMIENTO ASEGURADO"
INMOBILIARIA SAN ANDRÉ SpA
EDIFICIO SAN ANDRES 4575



En Santiago de Chile, a 1 de julio del año 2026, comparece: **Inmobiliaria San André SpA**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 77.802.583-3, debidamente representada por doña **María José Cohen Aguiló**, cédula de identidad número 7.744.879-9 y don **Mauricio Debarbieri Löwener**, cédula de identidad número 7.145.812-1, todos con domicilio en Avenida La Dehesa número 181, oficina 1002, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana (en adelante, la "**Inmobiliaria**"), viene en ofrecer a los promitentes compradores de las unidades del Edificio San Andres 4575, ubicado en calle San Andrés número 4575, comuna de Cerrillos, Región Metropolitana, una promoción de arrendamiento asegurado (en adelante, la "**Promoción**") conforme se expone a continuación.

La **Promoción** se registrará por las siguientes bases legales (en adelante, las "**Bases**").

PRIMERO: Promoción.

La **Inmobiliaria**, con motivo de la venta del proyecto inmobiliario "Edificio San Andres 4575", ubicado en calle San Andres número 4575, comuna de Cerrillos, Región Metropolitana (en adelante, el "**Edificio**"), ha decidido ofrecer a los promitentes compradores la presente **Promoción** consiste en un programa de arrendamiento asegurado o garantizado, aplicable a 155 unidades del Edificio, cuyo desglose se compone de 103 departamentos, 24 estacionamientos y 28 bodegas (en adelante, las "**Unidades Vendibles**").

Este arriendo asegurado consiste en ofrecer a quienes cumplan con los requisitos y condiciones descritas en las presentes Bases, un canon mensual por concepto de arrendamiento, durante un plazo de 12 meses, contados desde que hayan transcurrido 61 días corridos contados desde la inscripción de las **Unidades Vendibles** a nombre del **Promitente Comprador**, (en adelante, el "**Arrendamiento Asegurado**"). Si las **Unidades Vendibles** no se hubieren inscrito a nombre del **Promitente Comprador** dentro del plazo de 61 días señalado anteriormente, este se prorrogará automáticamente por 30 días corridos adicionales. Las **Unidades Vendibles** podrán estar subarrendadas por la Inmobiliaria antes de la inscripción a nombre del **Promitente Comprador**.

Podrán aceptar y disfrutar de la Promoción, quienes cumplan las siguientes condiciones (en adelante, el o los "**Promitente(s) Comprador(es)**"):

1. Ser una persona jurídica o natural, mayor de 18 años.
2. Reservar las Unidades Vendibles a través de los ejecutivos de venta de la





- Inmobiliaria** o de un *bróker* autorizado por ella. Para ello, deberá reservar un departamento o, un departamento y estacionamiento y/o bodega.
3. Suscribir un contrato de promesa de compraventa por las **Unidades Vendibles** reservadas dentro del plazo de 10 días corridos contados desde la reserva (en adelante, la "**Promesa de Compraventa**").
 4. Suscribir el contrato de compraventa de las **Unidades Vendibles** dentro del plazo de 30 días corridos contados desde la firma de la **Promesa de Compraventa**.
 5. Firmar el acta de entrega de las **Unidades Vendibles**.
 6. Que las **Unidades Vendibles** se inscriban a nombre del Promitente Comprador dentro del plazo de 61 días de contados desde la firma del contrato de compraventa, o su respectiva prórroga según lo descrito precedentemente.

Quienes no cumplan con las condiciones señaladas en las presentes Bases, no podrán beneficiarse de la **Promoción**. Por su parte, la aceptación de la **Promoción** es totalmente libre y voluntaria por parte de los **Promitentes Compradores** y no conlleva sobreprecios o tarificaciones adicionales. La aceptación de la **Promoción** implica la aceptación completa, plena y sin reservas por parte de los **Promitentes Compradores** de las presentes **Bases**.

SEGUNDO: Condiciones de la Promoción.

Las condiciones de la **Promoción de Arrendamiento Asegurado** son las siguientes:

1. El **Promitente Comprador** deberá manifestar su aceptación a la **Promoción** al momento de la firma de la Promesa de Compraventa a través de la firma de la carta de Promoción.
2. El **Promitente Comprador** deberá pagar a la administración del Edificio el fondo de operación correspondiente por las **Unidades Vendibles** adquiridas y deberá estar al día en el plan de pago estipulado en la **Promesa de Compraventa**.
3. El **Promitente Comprador** deberá suscribir un contrato de arrendamiento con la Inmobiliaria, a través del cual el **Promitente Comprador** deberá otorgar un mandato a la **Inmobiliaria**, para que esta última pueda:
 - a. Ceder el contrato de arrendamiento o subarrendar las Unidades Vendibles; y,
 - b. Destinar, hasta el máximo de un 5 (cinco) % (por ciento) del total del precio de la respectiva Unidad Vendible, las rentas de arrendamiento que provengan de la Promoción **Arrendamiento Asegurado** al pago de cualquier saldo de la respectiva Unidad Vendible que tuviera el **Promitente Comprador** al momento en que deba suscribirse el contrato de compraventa prometido celebrar. Este mandato será irrevocable y gratuito y estará vigente hasta el pago íntegro y total del precio de la **Unidad Vendible**.
4. La **Inmobiliaria** contratará a una empresa de corretaje y administración, quien se encargará de ofrecer en subarrendamiento las **Unidades Vendibles** del **Promitente Comprador**. Se encargará además de la administración de los contratos de





subarrendamiento que se celebren. Los servicios prestados por la empresa de corretaje y administración serán cubiertos por la **Inmobiliaria** hasta el término de la vigencia de la **Promoción**. Una vez expirada la **Promoción**, el **Promitente Comprador** podrá contratar de manera independiente y por su cuenta a la empresa de corretaje y administración.

5. El Arrendamiento Asegurado permanecerá vigente por el plazo de 12 meses contados desde que hayan transcurrido 61 días corridos, o su prórroga, según se indica más adelante, desde la inscripción de las **Unidades Vendibles** a nombre del Promitente Comprador. Si las Unidades Vendibles no se hubieren inscrito a nombre del Promitente Comprador dentro del plazo de 61 días señalado anteriormente, este se prorrogará automáticamente por 30 días corridos adicionales.

Si las **Unidades Vendibles** se subarrendaran antes del plazo de 61 días corridos a que se refiere este numeral, o antes de su respectiva prórroga de 30 días corridos adicionales cuando corresponda, los montos percibidos como renta de subarrendamiento durante este período pasarán a integrar el fondo constituido por la **Inmobiliaria** para cubrir el pago de los **Arrendamientos Asegurados** de la **Promoción** que no se encuentren efectivamente subarrendados.

6. El pago del **Arrendamiento Asegurado** se realizará dentro de los primeros 10 días corridos de cada mes, o al día hábil siguiente si éste cayere en día inhábil, en la cuenta corriente que al efecto señale el **Promitente Comprador**.

En caso de que el **Promitente Comprador** cambie su cuenta bancaria, deberá notificar por escrito a la Inmobiliaria y a la empresa de administración y corretaje, con al menos 30 días de anticipación a la fecha en que deba efectuarse el pago.

7. Los montos que se pagarán por concepto de canon de arrendamiento serán mensuales, en pesos, sin reajuste y serán dependiendo de la tipología del departamento:

- i) \$300.000 para departamento de 1 dormitorio y 1 baño.
- ii) \$360.000 para departamento de 2 dormitorios y 1 baño.
- iii) \$50.000 para estacionamiento.
- iv) \$10.000 para bodega.

8. La Inmobiliaria podrá tener arrendadas las **Unidades Vendibles** antes de la firma de **Promesa de Compraventa** o de la firma de **Escritura de Compraventa** por parte del **Promitente Comprador**, donde la empresa de corretaje y administración asignada a las **Unidades Vendibles** será la encargada de recibir las **Unidades Vendibles** a la **Inmobiliaria** en representación del **Promitente Comprador** al momento de la entrega.

9. El **Promitente Comprador** tendrá la obligación de pagar el valor y la correspondiente instalación del denominado "Kit Inversionista" de la Unidad Vendible. El valor del "Kit Inversionista", que incluye el valor de la instalación, es de UF 8 para el Dpto de 1D+1B y de UF 9 para los Dptos de 2D+1B. El "Kit Inversionista" está compuesto de: juego de barras dobles metálicas de cortinas, luminarias, llave de lavadora, chapa de seguridad, mirilla y soporte TV. El **Promitente Comprador** queda desde ya autorizada para delegar





la instalación del "Kit Inversionista" a una empresa calificada. Tanto la instalación del juego de barras dobles metálicas de cortinas como las luminarias deberán ser instaladas en todos los recintos que cuente el Inmueble. El Ojo Mágico y la Chapa de Seguridad se instalarán en la puerta principal y el soporte TV en el dormitorio principal.

Se deja expresa constancia que los gastos comunes, contribuciones, derechos de aseo, cuentas domiciliarias o cualquier otro costo o gasto asociado a las **Unidades Vendibles** no se encuentran cubiertos por la **Promoción**. Atendido lo anterior, el pago de estos conceptos será siempre de cargo del **Promitente Comprador**.

La **Promoción** tampoco se extiende a gastos de mantención, mejoras, sean ordinarias o extraordinarias, ni reparaciones, sean locativas o necesarias. Todo gasto de mantención, mejora o reparación corresponderán al subarrendatario, en su caso, o al **Promitente Comprador**, conforme a la ley. Será responsabilidad del **Promitente Comprador** contratar los seguros por riesgos de incendio, terremoto u otros que estime pertinentes para protegerse en contra de cualquiera clase de daños en general que pudiese sufrir las **Unidades Vendibles**.

Por su parte, quedan excluidos de aceptar y disfrutar la **Promoción**:

- Los accionistas, socios, trabajadores y asesores vinculados a proyectos inmobiliarios desarrollados por la **Inmobiliaria** o sus sociedades relacionadas, filiales o coligadas, de acuerdo a la definición dada por la Ley número 18.046 sobre Sociedades Anónimas.
- Quienes hayan suscrito un contrato de promesa de compraventa con la **Inmobiliaria** con anterioridad al día 1 de julio del año 2026.

El incumplimiento, cumplimiento tardío o parcial de una cualquiera de las Condiciones, implicará necesariamente la imposibilidad de adherencia del **Promitente Comprador** a la **Promoción**, y en caso de encontrarse la **Promoción** vigente se le dará término a la misma.

TERCERO: Administración y Corretaje.

La **Inmobiliaria** contratará a la empresa que por su sola voluntad determine para que lleve a cabo el corretaje de las **Unidades Vendibles** y la administración de los contratos de subarrendamiento de la **Unidades Vendibles**.

El **Promitente Comprador** facultará a la **Inmobiliaria** para celebrar, directa o indirectamente, contratos de subarrendamiento respecto de tales **Unidades Vendibles** en términos habituales para esta clase de contratos.

Código de Verificación: 20260702095408MNL





CUARTO: Vigencia de la Promoción.

La presente **Promoción** estará vigente desde el 01 de julio y se ofrecerá a los **Promitentes Compradores** hasta el 30 de junio del año 2027.

La **Inmobiliaria** podrá poner término anticipado o suspender la vigencia de la **Promoción** en casos de fuerza mayor o caso fortuito, lo que, en todo caso, no afectará a aquellos **Promitentes Compradores** que ya se hayan acogido a ella. El término anticipado o suspensión será puesto en conocimiento del público a través de su sitio web. Siempre que no importe una alteración sustancial, disminución y/o menoscabo en las condiciones esenciales de la Promoción, la Inmobiliaria podrá modificar su vigencia y las demás condiciones de ella. Para esto, la Inmobiliaria comunicará tal modificación a través de su sitio web.

QUINTO: Cesión y No Acumulación.

El beneficio otorgado en virtud de la presente **Promoción** es personal e intransferible y se aplicará al **Promitente Comprador** de una o más **Unidades Vendibles** del **Edificio** que hayan cumplido las condiciones establecidas en las presentes **Bases**, por lo que no se permitirán cesiones de esta Promoción.

La **Promoción** no será acumulable con otras promociones, descuentos y/o beneficios ofrecidos por la **Inmobiliaria** a excepción expresa de la **Promoción "Cumplimiento Ahora"**, cuyas bases están protocolizadas con fecha 3 de septiembre de 2024, bajo el Repertorio N°26622/2024 en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, a la cual el **Promitente Comprador** podrá acogerse en conjunto con la presente **Promoción**.

SEXTO: Aceptación y Modificación de bases.

La participación del **Promitente Comprador** en la presente **Promoción**, mediante la firma de la respectiva carta de postulación a la **Promoción** al momento de la firma de la **Promesa de Compraventa**, importa la total e íntegra aceptación de las presentes **Bases**.

SÉPTIMO: Caducidad o Extinción de la Promoción

La **Promoción** caducará y se entenderá que el **Promitente Comprador** ha renunciado a ella, o, en su caso, se extinguirá la **Promoción**, por las siguientes causales:

- Si el **Promitente Comprador** renuncia expresamente a la **Promoción**.
- Si el **Promitente Comprador** pone término al contrato de arrendamiento celebrado con la Inmobiliaria para que gestione y administre el arrendamiento de la **Unidad(es) Vendible(s)**.
- Si el Promitente Comprador vende, cede y transfiere a un tercero la **Unidad(es) Vendible(s)**.

Código de Verificación: 20260702095408MNL



[Handwritten signature]
[Handwritten initials]



- d) Si el **Promitente Comprador** celebra un contrato de arrendamiento respecto de la(s) **Unidades Vendibles** adquirida(s), sin intervención ni consentimiento, expreso o tácito, de la **Inmobiliaria**.
- e) Si el **Promitente Comprador** decide usar la **Unidades Vendibles** por sí mismo, o cede su uso a terceros, sea a título oneroso o gratuito.
- f) Si el **Promitente Comprador** enajena la **Unidades Vendibles** adquirida(s).
- g) Transcurrido el plazo de 12 meses de **Arrendamiento Asegurado**.

OCTAVO: Resolución de Conflictos.

Cualquier dificultad o controversia que se presente con respecto a la **Promoción** y/o las **Bases** deberán someterse a la competencia de los Tribunales Ordinarios e Justicia de la ciudad y comuna de Santiago.

Sin perjuicio de lo anterior, el **Promitente Comprados** podrá comunicarse anticipadamente con la Inmobiliaria al correo electrónico sandres@habite.cl para interponer un reclamo.

NOVENO: Publicidad de las Bases y Tratamiento de datos personales.

Las bases de la presente **Promoción** se encontrarán disponibles para el público general, durante la vigencia de las mismas, en la página web **www.habite.cl**, en la Notaría en que se protocolicen las presentes bases y en la sala de ventas del Edificio San Andres número 4540 en el caso de tener el proyecto.

Por medio del consentimiento expreso del **Promitente Comprador**, se autoriza a la Inmobiliaria a tratar sus datos personales de identificación, de contacto, y financieros, con la finalidad de poder gestionar correctamente el desarrollo y entrega de la **Promoción** y cumplir con el **Arrendamiento Asegurado** en beneficio del **Promitente Comprador**.

Dichos datos personales serán compartidos con la empresa de corretaje y administración con la finalidad de que pueda gestionar los arrendamientos y pagarle al **Promitente Comprador**.

En caso de que el **Promitente Comprador** lo autorice, y consienta en ello expresamente, la **Inmobiliaria** podrá captar y difundir su imagen en las redes sociales y sitio web de la **Inmobiliaria** con el fin de publicitar la **Promoción**.

El **Promitente Comprador** podrá ejercer, en cualquier momento, sus derechos de acceso y rectificación, así como solicitar la eliminación de sus datos personales, y cualquier otro derecho que le otorgue la Ley 19.628 sobre Protección a la Vida Privada y demás normativa aplicable en materia de protección de datos personales.





PERSONERÍA: La personería de los representantes de **INMOBILIARIA SAN ANDRÉ SpA** consta de escritura pública de fecha 7 de julio de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Patricia Valentina Manriquez Huerta.

María José Cohen Aguiló
pp. Inmobiliaria San André SpA

Mauricio Debarbieri Löwener
pp. Inmobiliaria San André SpA

Código de Verificación: 20260702095408MNL

