

Habite
J.R.:mnl.- OT.: 5982.-

REPERTORIO N°: 3191/2026.-
PROT: 614.-

PROTOCOLIZACION MODIFICACION Y COMPLEMENTACION BASES
LEGALES DE PROMOCIÓN

INMOBILIARIA SAN ANDRE SpA
Edificio San Andre 4575

“ARRENDAMIENTO ASEGURADO XL”

En Santiago de Chile, a once de febrero del año dos mil veintiséis, ante mí, **MAURICIO HUMBERTO REINOSO CIFUENTES**, abogado, Notario Suplente del Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago don **JUAN RICARDO SAN MARTÍN URREJOLA**, según Decreto Judicial protocolizado en esta Notaría, 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 guion siete, domiciliada para estos efectos en Huérfanos número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, Santiago, efectúo la protocolización de: **Modificación y Complementación de Bases Legales de Promoción**, de **INMOBILIARIA SAN ANDRE SpA**, Edificio San Andre 4575, “**ARRENDAMIENTO ASEGURADO XL**”.- Documento que consta de **seis hojas** y queda agregado al final de mis registros de Instrumentos Públicos bajo el número **seiscientos catorce**. Firma junto con la solicitante, el Notario que autoriza.- Di copia.-
Doy fe.-

N° Rep. : 3191.-
N° Firmas: 1.-
Derechos: \$30.000.-



20260212130535MNL



MAURICIO REINOSO CIFUENTES
NOTARIO SUPLENTE

Código de Verificación: 20260212130535MNL



INUTILIZADO
NOTARÍA SAN MARTÍN



MODIFICACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN BASES LEGALES PROMOCIÓN

“ARRENDAMIENTO ASEGURADO XL”

INMOBILIARIA SAN ANDRÉ SpA

EDIFICIO SAN ANDRES 4575



Inmobiliaria San André SpA, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 77.802.583-3, representada por **Mauricio Debarbieri Löwener**, y por **Catalina Cohen Aguiló**, todos domiciliados en Avenida La Dehesa número ciento ochenta y uno, Oficina mil dos, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en adelante la “Inmobiliaria” viene en establecer lo siguiente:

PRIMERO: Antecedentes.

Uno) Por instrumento privado protocolizado en la Notaría de Santiago, de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, con fecha 4 de septiembre de 2025, repertorio N°26102/2025, Inmobiliaria San André SpA, fijó las bases denominadas “**Arrendamiento Asegurado XL**” del Edificio San Andrés 4575, comuna de Cerrillos, Región Metropolitana.

Dos) La Inmobiliaria conserva la facultad de complementar, rectificar y/o modificar las Bases, mediante declaración que deberá protocolizarse en la misma Notaría Pública en que se protocolicen las Bases.

SEGUNDO: Por el presente acto e instrumento, Inmobiliaria San André SpA, representada en la formada indicada, y en uso de las facultades contenidas en las Bases, las modifica en el sentido de incorporar un beneficio para todos aquellos **Promitentes Compradores**, según este término se encuentra definido en las Bases, que a la fecha en que deban celebrar el respectivo contrato de compraventa de una de las **Unidades Vendibles**, según este mismo término está definido en las Bases, y que tuvieran un saldo de precio pendiente de pago en favor de Inmobiliaria San André SpA, puedan mandar irrevocablemente a ésta última para imputar al referido saldo de precio, la totalidad de las rentas de arrendamiento que provengan de la Promoción **Arrendamiento Asegurado XL** hasta el pago íntegro y total del precio de la Unidad Vendible y, la obligación de los **Promitentes Compradores**, de asumir el costo de la compra e instalación del “Kit Inversionista”. Además, se modifica la aceptación de la acumulación de esta

Código de Verificación: 20260212130535MNL



Promoción con la Promoción **Cumplimiento Ahora**. En consecuencia, se reemplazan las cláusulas segunda y quinta de las Bases por las siguientes nuevas cláusulas:



"SEGUNDO: Condiciones de la Promoción.

Las condiciones de la **Promoción de Arrendamiento Asegurado XL** 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 XL** 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 24 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

Código de Verificación: 20260212130535MNL



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.

En caso que tenga lugar el mandato al que se refiere la letra b. del número 3 de esta cláusula, el **Arrendamiento Asegurado** se destinara íntegramente al pago del saldo de precio de la Unidad Vendible que estuviere pendiente a la fecha del respectivo pago y hasta su pago total. El pago se entenderá imputado al saldo en la fecha en que la Inmobiliaria reciba efectiva y materialmente el pago del **Arrendamiento Asegurado**.

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) \$430.000 para departamento de 1 dormitorio y 1 baño.
- ii) \$500.000 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 pudiere 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 a la fecha de publicación de estas bases.

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.

En el caso de que **Promitente Comprador** no quiera acogerse a la **Promoción** de **Arrendamiento Asegurado**, la **Inmobiliaria** podrá entregar al **Promitente Comprador** una **Gift Card** de \$1.000.000. El **Promitente Comprador** deberá cumplir con las siguientes condiciones en el caso de querer adjudicarse la **Gift Card**:

1. El **Promitente Comprador** deberá manifestar su aceptación de recibir la **Gift Card** en lugar del **Arrendamiento Asegurado XL** al momento de la firma de la Promesa de Compraventa a través de la firma de la carta de Postulación a la 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. La **Inmobiliaria** determinará la tienda retail de la cual se otorgará la **Gift Card** al momento de otorgársela al beneficiario de ésta.
4. La **Gift Card** es **nominativa** y no será canjeable en dinero.
5. Si la promesa es suscrita por dos o más **Promitentes Compradores**, la **Gift Card** se entregará a solo uno de ellos.
6. La **Inmobiliaria** entregará al **Promitente Comprador** la **Gift Card** a través de medios físicos y/o digitales, siendo ambos canales válidos para todos los efectos.
7. El número determinado de **Gift Card** será única y total de 129 unidades, lo cual podrá ser aumentado a decisión de la Gerencia Comercial de la **Inmobiliaria**, lo que será





oportunamente comunicado por los medios que la **Inmobiliaria** determine al efecto.

El monto de \$1.000.000 de la **Gift Card** será en pesos y no reajustables.

“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 30 de agosto 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**.”

TERCERO: Que en todo aquello no modificado por el presente instrumento, se mantiene plenamente vigente las bases de promoción a la que se ha hecho referencia en la cláusula primera anterior, debiéndose entenderse a este instrumento y a su contenido como parte integrante de la misma, para todos los efectos legales a que diere lugar.

Código de Verificación: 20260212130535MNL





PERSONERÍA: La personería del representante de **Inmobiliaria San André SpA** consta en escritura pública de fecha 7 de julio de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Patricia Valentina Manríquez Huerta.

Catalina Cohen Aguiló
pp. Inmobiliaria San André SpA

Mauricio Debarbieri Löwener
pp. Inmobiliaria San André SpA

Código de Verificación: 20260212130535MNL