



REPERTORIO Nº 597 - 2024

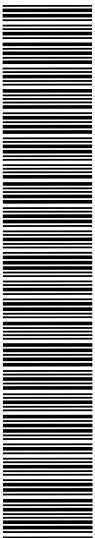
mfg

PROTOCOLIZACIÓN BASES PROMOCIÓN

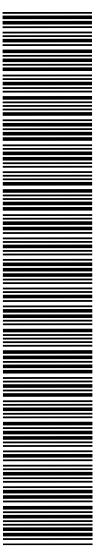
MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A.

EDIFICIO ALPHA

En **Santiago, República de Chile**, a veintisiete de marzo de dos mil veinticuatro, a requerimiento de doña **Valeska Isabel Maureira Flores**, cédula de identidad número quince millones cuatrocientos veintiocho mil quinientos setenta y nueve guion dos, procedo a agregar al final de los protocolos del presente bimestre bajo el número doscientos cinco del libro repertorio de escrituras públicas y documentos protocolizados, el siguiente documento: **BASES LEGALES PROMOCIÓN MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A.**, de fecha veintiocho de marzo de dos mil veinticuatro. El documento que se agrega consta de cinco hojas tamaño carta, cuatro escritas por ambos lados, y una escrita sólo por el anverso. **Conforme. Luis Alberto Maldonado Concha**, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Vitacura. Se da copia. **Doy fe.-**



Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado junto estas líneas.



SCA-240328-1706-05249

PAGINA  
**INUTILIZADA**  
ART. 404 COT



# PROTOCOLIZACIÓN N° 205

## BASES PROMOCIÓN MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A. EDIFICIO ALPHA

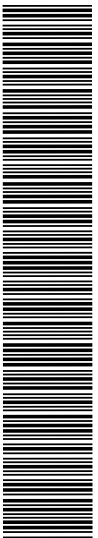


En Santiago, a 28 de marzo del año 2024, comparece la sociedad **MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A.**, sociedad del giro inmobiliario, rol único tributario N° 76.848.320-5, quien comparece debidamente representada, según se acreditará **JOSÉ LUIS NAVARRO BELTRÁN**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° seis millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos noventa y seis guión ocho, y por don **PABLO FRANCISCO ASTUDILLO HERNÁNDEZ**, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número diez millones doscientos diecinueve mil setecientos setenta y ocho guion K, todos domiciliados en Avenida La Dehesa N°222, Torre B, Piso 5, Comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en adelante denominada indistintamente también como “**la promitente vendedora**” o “**La Inmobiliaria**”, por medio de este Instrumento viene en establecer las bases legales por las que se registrarán las siguientes promociones :

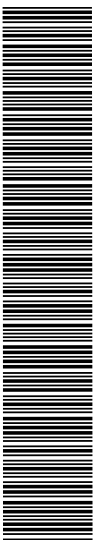
1. Cesión de Derechos
2. Seguro de Cesantía
3. Tasa Garantizada
4. Pago en Cuotas,

Estas promociones no serán acumulables y solo se podrá optar a una por cada proyecto, al respecto se indican las descripciones, vigencias y condiciones para cada promoción.

**PRIMERO: I. Inmueble.** La sociedad **MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A.** es dueña del Lote C guión uno, ubicado en calle Lira número dos mil trescientos cincuenta, enmarcado en el polígono A-B-C-D-D'-E'-E-F-G-H-A, según plano de fusión N° 7.977, que tiene una superficie aproximada de treinta y dos mil seiscientos sesenta y ocho coma setenta y cuatro metros cuadrados, comuna de San Joaquín, Rol de Avalúo N° 205-12; cuyos deslindes son: Al Norte, en línea A-B de ciento noventa y uno coma ochenta y cinco metros con lote B guión uno y Lote B guión dos, y en línea D'-E' de dos coma cincuenta metros con otros



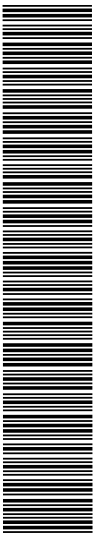
propietarios Rol doscientos cinco guión once; al Poniente, en línea B-C de treinta y tres metros con Lote B guión dos; al Nor Oriente, en línea C-D de ciento doce coma ochenta y cuatro metros con otros propietarios Rol doscientos cinco guión diecisiete, y en línea E'-E de setenta y nueve coma cero cinco metros con otros propietarios Rol doscientos cinco guión once; al Oriente, en D-D' de siete coma cuarenta y tres metros con otros propietarios Rol doscientos cinco guión once; al Sur, en línea E-F de ciento cincuenta y nueve coma cincuenta y tres metros con calle Pintor Cicarelli, y en línea H-G de cuarenta coma treinta metros con Cine Lira Rol doscientos cinco guión veintidós; y al Sur Poniente, en línea F-G de veintiún coma veinte metros con Calle Lira Rol doscientos cinco guión veintidós, y en línea H-A de ciento cuarenta y cinco coma cuarenta y ocho metros con calle Lira. Adquirió esta propiedad por tradición que le hizo **AGUAS ANDINAS S.A.**, según consta en escritura pública de compraventa de fecha 7 de octubre del año 2019, otorgada en la Notaria de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández. El título de dominio se encuentra actualmente inscrito a fojas 25175 Vuelta número 23126 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2019. **II.- Subdivisión.** El Lote C guión uno precedentemente singularizado, fue objeto de una subdivisión, según consta en la Resolución N°04/Sub/2020 de fecha 31 de diciembre del año 2020, aprobado y otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín. Tanto la Resolución de subdivisión como el plano que lo acompaña, quedaron archivados en el Registro especial a cargo del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel bajo el número 10559 de fecha 03 de febrero del año 2021. La citada subdivisión dio origen al LOTE 4, el cual tiene una superficie aproximada de 7.003,94 metros cuadrados, se encuentra enmarcado en el polígono L-M-D-D'-E'-5-4-L, y sus deslindes particulares son los siguientes: al Norte, en tramo L-M de 49,82 metros con Lote 5 proveniente de la misma subdivisión y en tramo D'-E' de 2,50 metros con otros propietarios; al Sur, en tramo 4-5 de 49,79 metros con calle Pintor Cicarelli, y franja cedida a bien nacional de uso público de por medio; al Oriente, en tramo D-M de 78,32 metros con otros propietarios y en tramo 5-E' de 54,67 metros con otros propietarios; al Poniente, en tramo 4-L de 140,81 metros con Lote 3 proveniente de la misma subdivisión, y al Suroriente, en tramo D-D' de 7,43 metros con otros propietarios. De conformidad con el certificado de número 165 otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín de fecha 16 de febrero del año 2021, el Lote 4, precedentemente singularizado, tiene su dirección por



calle Pintor Cicarelli número 279, comuna de San Joaquín, Región Metropolitana. Se deja constancia que las Obras de Urbanización se encuentran garantizadas conforme se indica en el certificado de Obras de Urbanización Garantizadas número 01/2020 de fecha 31 de diciembre del año 2020 aprobado y Otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín. **III.- Proyecto.** En el Lote 4, antes singularizado, su propietaria encargó la construcción de un proyecto inmobiliario denominado **ALPHA** que consta de 2 Edificios de 12 y 13 pisos, respectivamente, 1 piso subterráneo, 315 departamentos en total, 30 bodegas, 115 estacionamientos para automóviles y 79 estacionamientos para bicicletas. El Condominio tendrá su acceso principal por calle Pintor Cicarelli número 279, comuna de San Joaquín, Región Metropolitana. La construcción se ejecuta de acuerdo al proyecto del arquitecto Matias Koch Schultz y a las especificaciones técnicas, cuya copia se entrega al cliente en este acto. El **permiso de edificación** lleva el número 34 de fecha 05 de octubre del año 2021 aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Joaquín. **IV. Recepciones y copropiedad inmobiliaria.** Una vez que el proyecto esté construido será recibido definitivamente por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de San Joaquín, mediante Certificado de Recepción Final el cual se tramitará en la debida oportunidad. Posteriormente, el edificio en cuestión será acogido al régimen de Copropiedad Inmobiliaria, y los planos respectivos se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **V. Reglamento de copropiedad.** Se deja constancia que a la fecha no se ha dictado aún el correspondiente reglamento de copropiedad, el que dictará la actual propietaria conforme a la Ley número veintiún mil cuatrocientos cuarenta y dos sobre Copropiedad Inmobiliaria. **VI. Responsables.** Se deja expresa constancia de los siguientes hechos a que se refiere el Artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, contenidos en el Decreto con Fuerza de Ley número cuatrocientos cincuenta y ocho de mil novecientos setenta y cinco: **a)** La promitente vendedora es la propietaria del inmueble objeto del presente contrato. Sus representantes legales, para todos los efectos legales derivados del ya señalado artículo dieciocho, son los señalados en la comparecencia de este instrumento. **b)** La empresa constructora es la sociedad Maestra Vivienda S.A, rol único tributario número 96.557.050-0, cuyo representante legal, para los mismos efectos antes señalados, es don Cristian Alberto Rodríguez Manríquez, cédula de identidad número 7.512.338-8 y don Robert William Sommerhoff Hyde, cédula de

LOS ALBERTOS  
MADONADO CONCHA  
NOTARIO PÚBLICO  
2ª Notaría  
Vitacura  
Santiago

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado junto estas líneas.



SCA-240328-1706-05249

identidad número 7.456.061-K; c) El calculista es don Daniel Stagno Nervi, cédula de identidad número 8.669.170-1; d) Por último, el arquitecto responsable y a cargo del proyecto es don Matias Koch Shultz, cedula nacional de identidad número 12.585.222-K. Para los efectos de este contrato se entiende formar parte del mismo, el documento denominado “Especificaciones Técnicas” de la vivienda, elaborado por Maestra Brisas de Biobio S.A., documento que el comprador declara conocer y cuya copia se le entrega en este acto. Las partes acuerdan que las especificaciones técnicas del proyecto serán aquellas que aprueben la dirección de obras respectivas, las que podrán ser modificadas por consideraciones de orden constructivo, cuando la autoridad lo requiera, o cuando las necesidades del mercado lo ameriten, en relación directa con el stock, escases o imposibilidad absoluta de adquirir materiales de construcción o materia prima, siempre que se mantengan similares condiciones de calidad, valor, idoneidad, estética, en términos equivalentes, a las contenidas en este documento y no inferiores a éstas. En este caso, tales circunstancias o condiciones quedarán reguladas por los procedimientos establecidos en la cláusula octava del presente contrato.

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

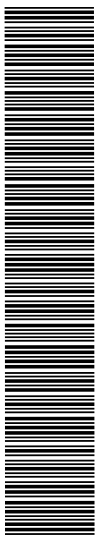
### **1.Promoción “CESION DE DERECHOS”**

**Descripción:** En el caso de Prometer comprar un Inmueble del proyecto “Edificio Alpha”, la Inmobiliaria ofrece a sus clientes la posibilidad de ceder los derechos de la promesa de compraventa a un tercero (cesionario) durante el período de construcción del edificio y durante todo el período de vigencia de la promoción.

**Vigencia:** La promoción empezará a regir desde la firma del presente instrumento hasta el treinta de abril del año dos mil veinticuatro.

#### **Condiciones:**

1. El cliente deberá firmar la promesa de compraventa dentro de 30 días contados desde la firma de la oferta.
2. En la cesión comparece la inmobiliaria autorizando y aceptando la cesión.
3. En dicha cesión, el cesionario autoriza a la Inmobiliaria a imputar al cedente los montos cancelados por el cedente a la firma de la promesa de compraventa.



4. El cesionario debe presentar preaprobación de crédito hipotecario del nuevo comprador por el monto a pagar con crédito hipotecario.
5. Obligación del cedente a cumplir cabalmente lo establecido en la promesa de compraventa.
6. Documento de cesión de derecho es preparado por promitente vendedor, y deberá contar con ambas firmas autorizadas por Notario.
7. No acumulable con otras promociones.



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

**Descripción:** En el caso de Prometer comprar un inmueble del proyecto “Edificio Alpha”, la Inmobiliaria ofrece a sus clientes la opción de resciliar la promesa de compraventa, si 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, si lo tuviese (AFC).

Si las causas del finiquito son de responsabilidad del empleado, el promitente comprador no podrá apelar a la promoción seguro de cesantía, y quedará sujeto a las condiciones y sanciones que se establecen en la promesa de compraventa en el caso de incumplimientos.

**Vigencia:** La promoción empezará a regir desde la firma del presente instrumento hasta el treinta y uno de marzo del año dos mil veinticuatro.

### **Condiciones:**

1. El cliente deberá firmar la promesa de compraventa dentro de 30 días contados desde la firma de la oferta.
2. Finiquito laboral por “Necesidades de la Empresa”. Causas del término de contrato imputables al empleador, no al empleado.
3. Finiquito laboral legalizado.
4. Finiquito laboral no debe de ser anterior a 3 meses desde la fecha de presentación a la inmobiliaria, y posterior a la fecha de firma de promesa de compraventa.

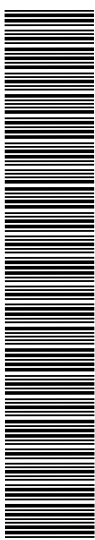


5. La inmobiliaria retendrá, por conceptos de gastos administrativos, un monto equivalente a UF 30, a pagar conforme al valor UF de la última cuota efectivamente pagada por cliente.
6. Devolución del saldo de pie se hará una vez se vuelva a vender la unidad principal respectiva, o bien a más tardar 180 días desde cumplidas las condiciones de la promesa de compraventa.
7. No acumulable con otras promociones.

### **3. Promoción “Tasa Garantizada por 4 años”**

**Descripción:** En el caso de Prometer comprar un inmueble del proyecto “Edificio Alpha”, la Inmobiliaria ofrece a sus clientes igualar el dividendo en U.F. a una tasa equivalente de UF + 5 % fija anual, por los primeros 48 dividendos mensuales, por la parte del precio que sea financiada por el Banco o Institución Financiera que elija el promitente comprador.

1. La tasa de interés bancaria real, será la efectiva al momento de la escritura de compraventa,
2. La forma de operar de esta Promoción “Tasa Garantizada por 4 años”, será mediante un descuento en el precio de la o las inmuebles acogidas a esta promoción, de tal forma que dicho descuento corresponda a la diferencia del monto de los dividendos, considerando seguros, según tasa real cobrada por el banco, con un máximo de UF + 6,2 % anual, con el monto de los mismos dividendos calculados a la tasa de interés de U.F. + 5 % anual, por los primeros 48 dividendos mensuales.
3. En caso de que la tasa de interés real efectiva al momento de la escrituración sea superior a U.F. + 6,2 % 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 de suscrita la resciliación por el promitente comprador.





Cuadro aclaratorio:



Precio Ejemplo:	UF 3.300		
	Desde	Hasta	
<hr/>			
Tasa	5%	5,6%	6,20%
Monto crédito (80%)	2640	2640	2640
Plazo años	30	30	30
Dividendo	-UF 14,2	-UF 15,2	-UF 16,2
Diferencia mensual	-	-0,98	-2,00
Promoción 4 años	-	-UF 47,2	-UF 95,9

**Vigencia:** La promoción empezará a regir desde la firma del presente instrumento hasta el treinta y uno de marzo del año dos mil veinticuatro.

**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 6,2% 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 equivale a 3 puntos porcentuales menos que el descuento máximo por tipología.
4. No acumulable con otras promociones.

**4. Promoción “Crédito Directo”**

**Descripción:** Los Beneficiarios adheridos podrán optar a pagar el pie vía préstamo o crédito directo hasta un 10% del precio total de las unidades vendibles, lo cual deberá ser pagado por los Beneficiarios en hasta 60 cuotas, dentro de un plazo máximo de hasta 60 meses

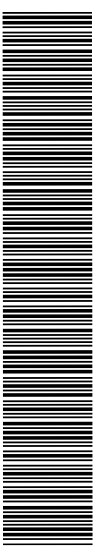


posteriores a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa (el “Crédito Directo”).

**Vigencia:** La promoción empezará a regir desde la firma del presente instrumento hasta el treinta y uno de marzo del año dos mil veinticuatro.

**Condiciones:**

1. Que, al momento de celebrar la Promesa de Compraventa, se haya pagado al contado al menos un 10% del precio total de las unidades vendibles objeto de dicho contrato.
2. Cumplimiento íntegro y oportuno de todas las obligaciones asumidas por el Beneficio en conformidad a la Promesa de Compraventa, especialmente, la obligación de suscribir oportunamente el contrato de compraventa prometido y el pago del precio. Para estos efectos, se entenderá que se ha otorgado el contrato de compraventa cuando se encuentre firmado por el promitente comprador, su cónyuge, aval y/o codeudor, por sus mandatarios, representantes de institución financiera, según corresponda.
3. Suscribir y entregar a la Inmobiliaria, al momento de la suscripción del contrato del contrato de compraventa, un pagaré extendido a la orden de MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A
4. Suscribir al momento de la suscripción del contrato de compraventa escritura pública de constitución de Hipoteca en favor de MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A
5. Entregar todos los documentos de respaldo que exija la Inmobiliaria.
6. La renta líquida mensual del Beneficiario multiplicada por factor de capacidad de deuda (65) debe dar como resultado un número igual o mayor a su deuda total CMF + crédito hipotecario + valor del Crédito Directo.
7. El 50% de la renta líquida mensual del Beneficiario deber ser igual o mayor al dividendo estimado que se obtendrá mediante Banco o institución financiera sumado a las cuotas que se deberán pagar a la Inmobiliario conforme al Crédito Directo.
8. El Beneficiario debe mantener un buen comportamiento financiero, para ello deberá presentar un informe Equifax en el cual se obtenga un puntaje de indicador de riesgos 999. En el caso que el Beneficiario obtenga un punta igual o mayor 700, podrá acceder a la Promoción, solo si mantiene una deuda menor a \$500.000 y por un periodo menor a 6 meses.



**PERSONERÍA:** La personería de los representantes de **MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A.**, consta de escritura pública de fecha veinticinco de octubre del año dos mil veintidos, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.



**JOSE LUIS NAVARRO BELTRAN**  
Firmado digitalmente por JOSE LUIS NAVARRO BELTRAN  
Fecha: 2024.03.27 13:02:10 -03'00'

**José Luis Navarro Beltrán**  
P.p MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A.

**PABLO FRANCISCO ASTUDILLO HERNANDEZ**  
Firmado digitalmente por PABLO FRANCISCO ASTUDILLO HERNANDEZ  
Fecha: 2024.03.27 12:46:03 -03'00'

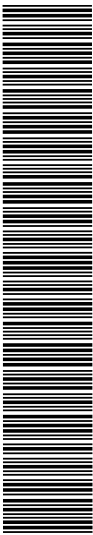
**Pablo Astudillo Hernández**  
P.p MAESTRA BRISAS DE BIOBIO S.A.

Nº 597-2024

En conformidad a la solicitud de esta fecha protocolizo el presente documento agregándolo al final del Registro de Escrituras Públicas del presente bimestre. Vitacura, 27 de marzo de 2024.-



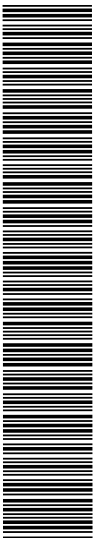
Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado junto estas líneas.



SCA-240328-1706-05249

PÁGINA INUTILIZADA

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799, y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado junto estas líneas.



SCA-240328-1706-05249

**Certifico que esta copia electrónica está conforme a su original en el Registro de Instrumentos Públicos. Vitacura, 28-03-2024.**