

PROMESA DE COMPRAVENTA
“EDIFICIO ACTIVA DOMINICA”

INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.
(ACTIVA INMOBILIARIA)

Y

En Santiago de Chile, [REDACTED] de [REDACTED] de 2020, comparecen, por una parte, **MARÍA LUISA DE LA MAZA MICHELSON-BOSCHANER**, chilena, casada, ingeniero civil industrial, cédula de identidad N° 8.458.795-8, en representación de la sociedad **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.**, del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 76.484.800-4, ambos domiciliados en Cerro El Plomo 5855, of. 405, Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también indistintamente “**el Promitente Vendedor**”, “**la Promitente Vendedora**” o “**la Inmobiliaria**”, perteneciente a “**Activa Inmobiliaria**”; y, por la otra, don **Promitente Comprador**, de nacionalidad [REDACTED], de estado civil [REDACTED], de profesión [REDACTED], cédula de identidad N° [REDACTED], domiciliado en [REDACTED], correo electrónico [REDACTED]@[REDACTED], teléfono celular [REDACTED], en adelante también indistintamente “**el Promitente Comprador**”, “**la Promitente Compradora**” o “**el Inversionista**”; los comparecientes mayores de edad, vienen en celebrar el siguiente contrato de promesa de compraventa:

PRIMERO: INMUEBLE. INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A. es dueña del inmueble denominado NUEVO LOTE, actualmente ubicado en Avenida Perú número 1260 – 1268 y en UNIÓN número 306 – 310, comuna de Recoleta, Región Metropolitana, que conforme al polígono A-B-C-D-E-F-A, de una superficie aproximada de 1594 m² y que, de acuerdo a la resolución número uno de fecha 13 de marzo de 2020, emanada de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta y al plano de fusión archivado con el número 53.261 en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 14 de Abril del año 2020, tiene los siguientes deslindes: AL NORTE, en tramo E-F de nueve coma cincuenta metros con otros propietarios y en tramo A-B de veinticuatro metros con calle La Unión; AL SUR, en tramo C-D de treinta y tres coma cincuenta metros con otros propietarios; AL ORIENTE, en tramo B-C de cincuenta y ocho coma cincuenta metros con Avenida Perú; y, AL PONIENTE, en tramo D-E de veinte metros con otros propietarios y en tramo F-A de treinta y ocho coma cincuenta metros con otros propietarios. Los títulos de dominio de los inmuebles fusionados, a nombre de la Inmobiliaria, se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a **fojas 76842 número 111882, fojas 78577 número 114457, fojas 82891 número 120765 y fojas 78428 número 114234, todos del año 2019.**

SEGUNDO: PROYECTO.

/Dos.Uno/ Sobre el inmueble singularizado precedentemente, **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.**, perteneciente a “**Activa Inmobiliaria**”, ha desarrollado el proyecto denominado “**EDIFICIO ACTIVA DOMINICA**”, con destino habitacional y de renta residencial, compuesto por departamentos, bodegas, estacionamientos y espacios de dominio común, según consta en el Permiso de Edificación número 27 de fecha 26 de Mayo de 2020 otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Recoleta; el cual se acogerá al Decreto

con Fuerza de Ley N° 2 del año 1959 y a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Los planos y especificaciones técnicas han sido debidamente informados a la Promitente Compradora, declarando esta última conocerlas y aceptarlas; asimismo, declara saber que éstas podrán sufrir alteraciones o variaciones durante la ejecución y construcción, las cuales deberán ser informadas por la Promitente Vendedora.

/Dos.Dos/ Las Partes declaran que el “**EDIFICIO ACTIVA DOMINICA**” forma parte y está sujeto a los términos y condiciones del modelo de negocios denominado “Proyecto de Renta Residencial. Diseñado para Renta **D2R**”, contenidos en el Anexo I el cual ha sido debidamente informado al Promitente Comprador y se entiende formar parte integrante de esta promesa, conforme al cual todas las unidades son ofrecidas en venta a futuros propietarios inversionistas con el objeto de entregarlas en arrendamiento a terceros. Constituyen elementos esenciales de este proyecto, los siguientes servicios que serán provistos o contratados, en un principio, a través de la Inmobiliaria:

- i) Servicio de Administración del Edificio, profesional y de comprobada experiencia en el manejo de los recursos e instalaciones de edificios bajo régimen de copropiedad y renta residencial;
- ii) Servicio de corretaje de arrendamiento, administración y control de contratos, ofrecido y provisto facultativamente a través de un prestador preferente y a una tarifa preferencial, para el cobro de la renta y gastos comunes, control de la vacancia de las unidades y reporte en forma permanente acerca del estado de los bienes arrendados y de sus contratos; y,
- iii) Un conjunto de servicios profesionales y técnicos a cargo del buen funcionamiento, mantención y conservación de los bienes de uso común y del edificio en su conjunto, que permitirá al Promitente Comprador agregar valor a su inversión inmobiliaria a través del tiempo, mediante el debido cuidado y protección, remodelación y refacción de su activo.

/Dos.Tres/ Constituye un elemento esencial del Proyecto de Renta Residencial de Activa Inmobiliaria **D2R** que, tanto el arrendatario como cada copropietario de las unidades vendidas, den estricto cumplimiento al Reglamento de Copropiedad y al Reglamento del Arrendatario y sus anexos que regirán para el EDIFICIO ACTIVA DOMINICA; como, asimismo, a todos los demás reglamentos internos complementarios que se dicten para regular el uso de las unidades de dominio exclusivo y de los espacios comunes del condominio, restricciones y sanciones bajo determinadas condiciones, que protejan su vida útil conforme a su diseño original y alto estándar de calidad.

TERCERO: PROMESA DE COMPRAVENTA. Por el presente instrumento, **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.**, representada en la forma señalada, promete vender, ceder y transferir al “**Promitente Comprador**”, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, las siguientes unidades:

UNIDAD	PISO	PRECIO CON IVA	TIPO
Departamento	Piso.	UF	Vendible
Estacionamiento	Piso/subterráneo.	UF	Vendible/Usos y goce exclusivo
Bodega	Piso/subterráneo	UF	Vendible

Todos del “**EDIFICIO ACTIVA DOMINICA**” que tendrá su acceso principal por Avenida Perú, comuna de Recoleta, Región Metropolitana. Se comprenderá en la venta la proporción en los bienes comunes que de acuerdo al Certificado de Copropiedad y Reglamento de Copropiedad le correspondan al/ a los inmueble(s).

CUARTO: PRECIO. El precio de la compraventa prometida será la cantidad total en dinero equivalente a [REDACTED] **Unidades de Fomento (I.V.A. incluido)**, que el Promitente Comprador ha pagado, paga y se obliga a pagar de la siguiente forma: **SE DEBEN DEJAR SOLO LAS OPCIONES QUE CORRESPONDAN**

- a) Con [REDACTED] **Unidades de Fomento** por su equivalente en pesos al día del pago efectivo, que el Promitente Comprador pagó con anterioridad por concepto de “**reserva**”, que el Promitente Vendedor declara haber recibido a su entera conformidad;
- b) Con [REDACTED] **Unidades de Fomento** por su equivalente en pesos al día del pago efectivo, que el Promitente Comprador paga en este acto, por concepto de “**cuota contado**”, suma que el Promitente Vendedor declara recibir a su entera conformidad;
- c) Con [REDACTED] **Unidades de Fomento** por su equivalente en pesos al día del pago efectivo, que el Promitente Comprador pagará en [REDACTED] **cuotas**, con anterioridad a la firma del contrato de compraventa;
- d) Con [REDACTED] **Unidades de Fomento** por su equivalente en pesos al día del pago efectivo, que el Promitente Comprador pagará en **una cuota**, con anterioridad a la firma del contrato de compraventa;
- e) Con [REDACTED] **Unidades de Fomento** por su equivalente en pesos al día del pago efectivo, que el Promitente Comprador pagará al momento de la suscripción del contrato de compraventa. Si este pago se realiza con cargo a un **mutuo hipotecario**, la suma adeudada deberá ser pagada al Promitente Vendedor a más tardar dentro del plazo de 15 días siguientes a la fecha de la inscripción de la escritura de compraventa en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Finalmente, el Promitente Comprador acepta que es de su exclusiva responsabilidad tramitar y obtener dicho crédito, declarando que cumple con todos los requisitos para obtenerlo, especialmente, que no registra protestos pendientes sin aclarar o deudas vencidas en el sistema financiero.

QUINTO: PAGOS PARCIALES O EN CUOTAS. El Promitente Comprador podrá efectuar pagos parciales, los cuales podrán realizarse mediante transferencia electrónica a la cuenta número **8003462308** del Banco de Chile cuyo titular es **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A., RUT N° 76.484.800-4**, dando aviso de pago y enviando el comprobante de transferencia al correo electrónico pagos@activa.cl, con indicación en el asunto del número de departamento y nombre del proyecto.

Si el Promitente Comprador anticipare pagos mediante la entrega de cheques o documentos representativos de dinero, que en ningún caso novarán la obligación principal, antes de suscribir la compraventa, la Promitente Vendedora deberá cobrar o devolver, según corresponda, a la Promitente Compradora toda diferencia que se produzca entre la suma efectivamente pagada y la cantidad señalada precedentemente en Unidades de Fomento.

SEXTO: CONDICIÓN Y PLAZO. El contrato de compraventa sólo podrá suscribirse una vez que la Dirección de Obras Municipales otorgue el certificado de recepción final total o parcial del proyecto, respecto de la etapa o edificio que corresponda a las unidades objeto de la presente promesa, y lo acoja al régimen de copropiedad inmobiliaria; y, ambos sean archivados en el Conservador de Bienes Raíces competente.

Cumplidas las condiciones señaladas en el párrafo anterior, el contrato de compraventa prometido se celebrará por escritura pública en la notaría de Santiago de doña Valeria Ronchera Flores o en otra que defina la Inmobiliaria o el Banco que financie parte de la compraventa prometida, dentro del plazo de **30 días corridos**, contados desde que la Promitente Vendedora informe al Promitente Comprador el otorgamiento de la Recepción Final y del Certificado de Copropiedad Inmobiliaria y su correspondiente archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Este plazo se ampliará por **30 días** corridos adicionales, en caso de compraventas con financiamiento bancario. Sin embargo, la celebración del contrato prometido deberá tener lugar - a más tardar - el último día hábil del 1º Semestre del año 2023.

La Inmobiliaria deberá informar al correo electrónico del Promitente Comprador cualquier hecho no imputable o ajeno a su voluntad (**caso fortuito, fuerza mayor o acto de autoridad administrativa**) que pudiere **retrasar temporalmente** el cumplimiento de las condiciones señaladas dentro del plazo antes indicado, en cuyo caso el Promitente Comprador podrá desistirse del contrato prometido, quedando ambas partes liberadas del cumplimiento de sus obligaciones y sin responsabilidad alguna, una vez transcurrido el plazo máximo señalado anteriormente. Si así fuere, el Promitente Vendedor hará restitución al Promitente Comprador de todos los dineros que éste hubiere anticipado, a título de precio de la compraventa prometida, debidamente reajustados, dentro de **30 días** corridos contados desde el vencimiento del plazo.

Si transcurridos **15 días** corridos a contar de la recepción del citado correo electrónico, el Promitente Comprador no expresare por escrito su deseo de poner término al presente contrato, se entenderá que consiente en prorrogar el plazo para celebrar el contrato prometido, hasta por **120 días** corridos adicionales o por el tiempo menor que dure el evento o hecho que ocasione el retraso de la aprobación del proyecto.

SÉPTIMO: ESTADO DE LOS INMUEBLES. El o los inmuebles objeto del presente contrato se venderán como especies o cuerpos ciertos, terminados conforme a los planos y especificaciones técnicas, con todos sus usos, costumbres, y servidumbres, con los derechos que le correspondan en los bienes comunes del edificio en la proporción que, conforme a la ley, determine el Reglamento de Copropiedad y sus eventuales modificaciones, libres de gravámenes, hipotecas, prohibiciones con la sola excepción de las restricciones y limitaciones que impongan las condiciones del proyecto de renta residencial y el citado Reglamento que dictará la Promitente Vendedora, y de aquellos gravámenes y prohibiciones que se constituyan para garantizar los saldos de precio que el propio Promitente Comprador pudiera adeudar, obligándose la Promitente Vendedora al saneamiento en conformidad a la ley.

OCTAVO: ENTREGA DE UNIDADES. La entrega material se efectuará en el plazo de **15 días** hábiles, luego de que ambas partes hayan suscrito el contrato de compraventa y se encuentre

pagado el Fondo Inicial de Administración. Desde la fecha de entrega serán de cargo del comprador el pago del impuesto territorial, consumos y servicios que correspondan a su propiedad.

NOVENO: FONDO INICIAL DE ADMINISTRACIÓN. Corresponde a los aportes que realicen los primeros adquirentes de unidades, el cual será usado por el Administrador del Condominio como capital de trabajo, dado que los gastos comunes se cobran un mes después de efectuado el desembolso. Dicho fondo podrá ser recaudado por la Inmobiliaria al momento de la suscripción del contrato de compraventa.

Este Fondo estará establecido en el Reglamento de Copropiedad que dictará la Inmobiliaria y su aporte corresponderá al equivalente en pesos, al día de pago efectivo, a lo indicado en la siguiente tabla:

Unidad	Aporte al Fondo
Depto. 1 dormitorio	3 Unidades de Fomento.
Depto. 2 dormitorios	4 Unidades de Fomento.
Depto. 3 dormitorios	5 Unidades de Fomento
Estacionamiento	1 Unidad de Fomento.
Bodega	0,2 Unidades de Fomento.

DÉCIMO: GASTOS COMUNES. El monto que corresponderá pagar por concepto de gastos comunes será determinado mensualmente por la Administración de la Comunidad, considerando los gastos y desembolsos realizados en el condominio.

DÉCIMO PRIMERO: EJECUCIÓN DEL PROYECTO E INICIO DE CONSTRUCCIÓN. Las partes declaran conocer y aceptar que, no obstante el cumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula Sexta y en virtud de las consecuencias económicas de la pandemia por el COVID19, la ejecución del Proyecto y la fecha de inicio de construcción de las obras se encontrará sujeta a posibles alteraciones o variaciones con ocasión de circunstancias sanitarias, de mercado, financieras, exigencias de organismos gubernamentales o por cualquier otro motivo, ya sea que constituya o no fuerza mayor o caso fortuito, que las justifiquen.

La Promitente Vendedora deberá notificar a través de carta certificada o correo electrónico al Promitente Comprador, a más **tardar el día 30 de abril del 2021**, la fecha de inicio de la construcción y/o cualquier alteración o variación a las condiciones comerciales, plazos y/o especificaciones técnicas del Proyecto, objeto de esta promesa de compraventa. Dentro de los 10 días siguientes contados desde la recepción de la notificación enviada por la Inmobiliaria, el Promitente Comprador estará facultado para desistirse de la compraventa prometida debiendo para tales efectos comunicar a través de carta certificada o correo electrónico, a la Promitente Vendedora, su intención de no perseverar en la suscripción del contrato de compraventa prometido. Si el Promitente Comprador no manifestare su intención de desistirse del contrato prometido dentro del plazo señalado, se entenderá que ha caducado su derecho de ejercer el desistimiento en los términos establecidos en la presente cláusula.

Asimismo, si con ocasión de circunstancias sobrevinientes que modifiquen o alteren las características y/o condiciones originalmente previstas para la ejecución del Proyecto, la

Inmobiliaria decidiera no perseverar en la ejecución del mismo, deberá comunicar a través de carta certificada o correo electrónico tal hecho al Promitente Comprador dentro del mismo plazo señalado en el párrafo anterior y la promesa de compraventa quedará resuelta de pleno derecho.

En ambos casos, no se devengará multa o indemnización de ningún tipo a favor de las partes; obligándose éstas, desde ya, a suscribir los documentos que den cuenta de la resolución o resciliación del presente contrato. Asimismo, la Inmobiliaria deberá restituir toda suma de dinero recibida del Promitente Comprador, a cualquier título, debidamente reajustada según la variación de la unidad de fomento más un interés del 0,2% mensual (tasa en pesos) calculado sobre los montos percibidos, dentro del plazo de 30 días siguientes de suscrita la correspondiente resciliación o aquellos que den cuenta de la resolución que ya ha operado.

DÉCIMO SEGUNDO: INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas, solo dará derecho a la resolución del presente contrato. Por tanto, en caso que una de las partes no cumpla con alguna de las obligaciones que le impone este instrumento, el contratante diligente que cumplió o estuvo llano a cumplir, tendrá el derecho a solicitar la resolución del presente acto jurídico con indemnización de perjuicios. Desde ya, las partes acuerdan fijar el monto de esta indemnización o multa compensatoria en la suma equivalente al **cinco por ciento** del precio de la compraventa prometida.

En caso de incumplimiento imputable a la Promitente Vendedora, que no sea consecuencia de caso fortuito o fuerza mayor, ésta deberá pagar la multa señalada precedentemente y, conjuntamente, devolver toda suma recibida a cuenta del precio y/o reserva, debidamente reajustada, quedando resuelta esta promesa. La devolución de las sumas pagadas se hará en un plazo máximo de 30 días siguientes a la fecha de término del contrato.

Por otro lado, constituirá incumplimiento imputable al Promitente Comprador, sin que la enumeración sea taxativa: **a)** No pagar las cuotas adeudadas en los plazos acordados; **b)** No perseverar en la ejecución del contrato, con excepción de lo estipulado en la cláusula anterior; **c)** No obtener la aprobación del crédito hipotecario, salvo lo estipulado en la cláusula siguiente; **d)** No concurrir a notaría a suscribir la escritura de compraventa dentro del plazo indicado u otras personas que legalmente deben suscribir dicho contrato. En estos u otros casos de incumplimiento imputable a la Promitente Compradora, la Promitente Vendedora estará autorizada para retener e imputar toda suma entregada o pagada por el Promitente Comprador, incluida la reserva, hasta completar el monto de la indemnización de perjuicios pactada y declarar resuelto el presente contrato de pleno derecho, mediante correo electrónico o carta certificada dirigida al domicilio del Promitente Comprador señalado en la comparecencia de este contrato, entendiéndose notificado éste al tercer día contado desde el envío de la antedicha carta o correo electrónico.

Resuelto el presente contrato de conformidad a lo señalado en los párrafos anteriores, la Promitente Vendedora quedará facultada para disponer libremente y de inmediato de las unidades objeto de este contrato.

DÉCIMO TERCERO: EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD. Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula anterior, cuando el incumplimiento imputable al Promitente Comprador sea causa de: **a)** desempleo involuntario; **b)** incapacidad/invalidéz a causa de enfermedad o accidente grave; y/o, **c)** rechazo de crédito hipotecario en a lo menos dos ocasiones, en una misma o en diferentes instituciones financieras; podrá el Promitente Comprador eximirse del cumplimiento de sus obligaciones y de la aplicación de la multa señalada en la cláusula anterior, acreditando su situación laboral, de salud o crediticia.

El Promitente Comprador acreditará la circunstancia sobreviniente de la siguiente manera:

a) La situación laboral se acreditará mediante la exhibición del correspondiente finiquito laboral, debidamente autorizado ante notario o ministro de fe.

b) La Incapacidad/Invalidéz, a consecuencia de enfermedad o accidente grave, se acreditará exhibiendo el correspondiente certificado médico que dé cuenta de su condición de salud, emitido por un médico debidamente habilitado.

c) El rechazo del crédito hipotecario se acreditará mediante la exhibición de las comunicaciones enviadas por las instituciones financieras, al Promitente Comprador, donde conste la negativa de su otorgamiento.

Acreditada alguna de estas circunstancias, las partes procederán a la resciliación del contrato de promesa, de común acuerdo, y la Promitente Vendedora devolverá al Promitente Comprador toda suma recibida a cuenta del precio, debidamente reajustada, descontado el monto equivalente a la reserva el que se imputará a los gastos operacionales incurridos por la Inmobiliaria.

DÉCIMO CUARTO: GARANTÍA DEL PROMITENTE COMPRADOR: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el fin de garantizar la restitución de la parte del precio de la compraventa prometida que se da por pagada en este acto, la promitente vendedora entrega al promitente comprador, quien acepta, una póliza de garantía por dicha suma, la que se hará efectiva sólo si la compraventa prometida no se celebra dentro del plazo establecido en esta promesa y siempre que se hayan cumplido dentro de dicho plazo, las condiciones establecidas en el presente contrato.

La individualización de la póliza es la siguiente:

Compañía Aseguradora: _____.

Número de la Póliza: _____.

Monto Asegurado: _____ (suma pagada por el promitente comprador).

Asegurado: _____ (Promitente vendedora).

Beneficiario: _____ (Promitente comprador).

Dicha póliza de seguro permanecerá vigente desde la suscripción de este instrumento y se extinguirá automáticamente una vez inscritas las propiedades objeto de la presente promesa, a nombre del promitente comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

La promitente compradora faculta y acepta desde ya que la promitente vendedora renueve la póliza de seguro antes especificada o bien tome una nueva en su reemplazo, bajo los mismos términos, condiciones y montos, en el evento de que sea necesario aumentar su vigencia, por un plazo máximo de 6 meses.

La promitente compradora se obliga a entregar a la promitente vendedora la póliza de seguro que obre en su poder, al momento de celebrar el contrato de compraventa prometido o a la fecha de inscripción del inmueble, según corresponda. Asimismo, la promitente compradora

se obliga a entregar a la promitente vendedora la póliza de seguro que por este acto declara recibir, conocer y aceptar, en el evento que el contrato de promesa de compraventa falle por razones imputables a ella.

DÉCIMO QUINTO: GASTOS. Los gastos, derechos, impuestos e inscripciones originados por el otorgamiento tanto de esta promesa como del contrato de compraventa definitivo, serán de cargo exclusivo del **Promitente Comprador**.

DÉCIMO SEXTO: INFORMACIÓN. La Promitente Vendedora podrá constituir gravámenes y efectuar modificaciones menores al proyecto inmobiliario durante su construcción y hasta antes de la recepción final, que no afecten el valor de las unidades que son objeto del presente contrato, las que serán informadas a través de su sitio web (www.activa.cl). Asimismo, la Promitente Compradora acepta que la Promitente Vendedora, realice actividades de publicidad en el proyecto en el cual se encuentran las unidades objeto de la presente promesa, hasta el momento en que se realice la venta de la última unidad.

DÉCIMO SÉPTIMO: CESIÓN DEL CONTRATO. El Promitente Comprador podrá ceder los derechos que emanan del presente contrato, con autorización previa y por escrito de la Promitente Vendedora. En todo caso, el Promitente Comprador y cedente permanecerán obligados solidariamente al cumplimiento de las obligaciones de la presente promesa, anexos y su referida cesión.

DÉCIMO OCTAVO: NOTIFICACIONES. Toda notificación que en conformidad a este contrato deba realizar alguna de las Partes, se entenderá válidamente efectuada a la otra parte al domicilio y/o correo electrónico señalado en la comparecencia. Cualquier modificación a dicha información deberá ser comunicada de inmediato.

DÉCIMO NOVENO: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. De conformidad a lo dispuesto en la Ley 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, el Promitente Vendedor autoriza a la Promitente Compradora para comunicar sus datos personales a instituciones financieras, con el fin de evaluar el otorgamiento de un crédito para financiar la adquisición de las unidades objeto de esta promesa; como, asimismo, para enviar sus antecedentes personales, estrictamente necesarios, para cumplir de manera idónea las obligaciones establecidas en este instrumento o para ofrecerle nuevos beneficios y/o productos. Sin perjuicio de lo anterior, el titular dispondrá en todo momento de los derechos de información, modificación y cancelación de sus datos personales que establece la Ley.

VIGÉSIMO: MANDATO. Por este instrumento, el Promitente Comprador confiere desde ya a favor de **Inmobiliaria Alto Hipódromo S.A.** un mandato irrevocable para que ésta pueda celebrar en su nombre y representación los actos y contratos de administración, corretaje, mantención y asesoría técnica que se describen en las cláusulas precedentes y en particular en la cláusula Segunda y el Anexo I además de los que sean necesarios para la implementación, conservación y mejora de este modelo de renta residencial y su administración profesional, tanto del Condominio en su totalidad, del Edificio donde se ubican las unidades prometidas comprar, como para la comercialización y arrendamiento del departamento, bodega y/o estacionamiento

correspondientes que son objeto de la presente promesa de compraventa, bajo las condiciones y precios que se contienen en el presente instrumento y en el Anexo I y para que sea representado en las asambleas de copropietarios ordinarias o extraordinarias que correspondan.

La personería de doña **María Luisa De La Maza Michelson-Boschaner** para representar a **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.** consta en escritura pública de fecha 20 de septiembre del año 2016, otorgada en la notaría de Santiago de doña Valeria Ronchera Flores.

Promitente Comprador
C.I. N° [REDACTED]
Promitente Comprador

**María Luisa De La Maza Michelson-
Boschaner**
C.I. N° 8.458.795-8
p.p. **INMOBILIARIA ALTO HIPÓDROMO S.A.**
Promitente Vendedor

ANEXO I

PROYECTO DE RENTA RESIDENCIAL

DISEÑADO PARA RENTA (“D2R”)

ACTIVA INMOBILIARIA, a través de sus sociedades filiales o relacionadas, se encuentra desarrollando un Proyecto de Renta Residencial bajo la denominación de **DISEÑADO PARA RENTA**, (“**DESIGN TO RENT**” o “**D2R**”). Este proyecto, a cargo de Inmobiliaria Alto Hipódromo S.A. (la “Inmobiliaria”), está dirigido a inversionistas interesados en participar de la copropiedad de un edificio construido y diseñado exclusivamente para el arrendamiento de sus unidades y basado en una administración profesional y eficiente de edificios de departamentos, que replica el consolidado modelo denominado “Built to Rent” o “B2R”. Inspirado en el concepto Multifamily y sumando su vocación por el diseño, este proyecto de la Inmobiliaria no sólo es construido, sino que organizado y diseñado para la renta.

El Proyecto D2R se desarrolla bajo los siguientes términos y condiciones:

- La venta de las unidades de cada Edificio diseñado para la Renta Residencial se ofrece sobre la base de un proyecto cuyos planos y especificaciones técnicas, conocidas por el cliente, están sujetos a eventuales alteraciones o variaciones que durante la ejecución y construcción efectúe la Inmobiliaria;
- Los departamentos ofrecidos consideran especificaciones técnicas especiales que incluyen:
 - Sistema de seguridad y acceso controlado.
 - Recinto exclusivo y organizado de recepción de encomiendas, e-commerce.
 - Cerradura electrónica en puerta principal de alta seguridad a prueba de manipulaciones.
 - Control de capacidad y accionamiento de emergencia con tarjeta. Programación de bloqueo.
 - Ventanas de PVC con termopanel de alta eficiencia energética y mitigación acústica. Capa exterior de EIFS de aislación térmica.
 - Cortinas tipo Roller de luminosidad sustentable que permite ahorro de energía, fachada exterior uniforme y evita los cambios de rieles y perforaciones.
 - Internet y TV incluido en la renta, con sistema centralizado, optativo para cada arrendatario, que evita múltiples operadores, antenas y cableados individuales que afean la fachada.
 - Extracción e inyección de aire en los pasillos, para mantener el aire fresco y mitigar los olores.
 - Piso SPC Flotante repelente al agua con manta de aislación acústica de mejor confort térmico, de alta resistencia y menor mantención.
 - Sector de losa reforzada para camiones de mudanzas.

- Electromovilidad conectado con otro proyecto de renta residencial de ACTIVA INMOBILIARIA ubicado en la calle a 150 metros de distancia que tiene la red de carga COPEC VOLTEX. www.copecvoltex.cl/
 - Sistema de control de residuos y reciclaje.
 - Ascensores altos para facilitar las mudanzas y de gran rapidez para evitar congestión.
 - Concepto ECOFULL, para agua caliente y sanitaria.
 - Opcionalmente, y a un costo adicional, se ofrece al cliente un “kit inversionista” que comprende: Focos iluminación, rack para colgar TV y la instalación de calefactores eléctricos.
 - Además de otros beneficios y convenios adicionales del concepto **D2R**, que se pueden revisar en www.D2R.cl
- El Condominio cuenta con grandes y variados espacios comunes, interiores y exteriores para actividades deportivas, recreativas y laborales, con salas de teletrabajo y video conferencia, alhajados y equipados con alto diseño en su interiorismo e internet gratuita para los usuarios.
 - Constituyen elementos esenciales del concepto D2R, los siguientes servicios que serán provistos o contratados en beneficio del inversionista:
 - i) Servicio de Administración del Edificio, profesional y de comprobada experiencia en el manejo de los recursos e instalaciones de edificios bajo régimen de copropiedad, que permiten un control, mantención y funcionamiento orgánico del Condominio;
 - ii) Servicio de corretaje de arrendamientos, administración y control de contratos, servicio de recaudación para el cobro de la renta y gastos comunes, control de la vacancia de las unidades de dominio exclusivo y reporte en forma permanente acerca del estado de los bienes arrendados y de sus contratos, a cargo de una empresa especializada en la elección y manejo de los arrendatarios, con acceso a App y Sitio Web para el monitoreo de sus propiedades, propiciando una baja morosidad y alta ocupación. Estos servicios se ofrecerán y proveerán a través de un prestador preferente y a una tarifa preferencial de un máximo de 6% del valor de la renta de arrendamiento estipulada más el 50% de la primera renta de arrendamiento. El propietario podrá contratar estos servicios con un prestador distinto al preferente, previo acuerdo con la Inmobiliaria o la Administración; y
 - iii) Un conjunto de servicios profesionales y técnicos a cargo del buen funcionamiento y conservación de los bienes de uso común y del Edificio en su conjunto, con una gestión rápida y eficaz en el caso de requerirse refacción o remodelación de alguna unidad o del Edificio, todo lo cual permitirá al inversionista agregar valor a su inversión inmobiliaria a través del tiempo, mediante el debido cuidado y protección de su activo en el largo plazo.
 - Para el cumplimiento del objetivo descrito, la Inmobiliaria pondrá a disposición del inversionista un conjunto de herramientas legales adecuadas para conseguir los fines referidos en los párrafos anteriores y que dicen relación con

el contrato de arrendamiento, el Reglamento de Copropiedad, el Reglamento del Arrendatario y demás reglamentos internos complementarios, que regulen el uso de las unidades de dominio exclusivo y de los espacios comunes del Condominio bajo determinadas condiciones que protejan su vida útil conforme su diseño original y estándar de calidad.

- En el Reglamento de Copropiedad, se estipulará que el cambio del administrador del Edificio sólo podrá realizarse por acuerdo al menos mayoritario de los copropietarios constituidos en asamblea, sea ordinaria o extraordinaria, según corresponda, actuando personalmente o representados por sus apoderados, pudiendo elevarse dicho quorum de acuerdo con la ley.
- Constituye elemento esencial de este Proyecto que, tanto el arrendatario como cada copropietario de las unidades vendidas, den estricto cumplimiento al Reglamento de Copropiedad que regirá para el Edificio correspondiente, al Reglamento del Arrendatario y a todos los demás reglamentos internos complementarios que se dicten para regular el uso de las unidades de dominio exclusivo y de los espacios comunes del Condominio, restricciones y sanciones correspondientes. El Edificio será administrado por una empresa especialista y profesional, cuyo Property Manager (gerente del condominio) tendrá una oficina in situ y su función principal será la de encargarse de las actividades comunes, del personal de aseo y conserjes, de mantener el Edificio en perfecto estado, de dar rápida solución a reparaciones de áreas comunes e interiores de los departamentos y de velar por la solución de conflictos entre los arrendatarios de forma rápida y eficiente.

La firma del Promitente Comprador estampada en la promesa de compraventa a la que accede el presente Anexo I, constituye señal de su conocimiento y aceptación de los presentes términos y condiciones del Proyecto de Renta Residencial **DISEÑADO PARA RENTA o "D2R"**.