

J. RICARDO SAN MARTIN U.  
NOTARIO PUBLICO  
NOTARIA N° 43  
HUERFANOS 835, PISO 18  
SANTIAGO

REPERTORIO N° 22.415-2024.-

PROT. N° 1995.-

CBE j.-

40213 Raimundo Busquet

ID 36778

**PROTOCOLIZACION**  
**BASES Y CONDICIONES GENERALES**  
**“PROMOCION TASA ASEGURADA”**  
**INMOBILIARIA LA ESMERALDA SPA**

En Santiago de Chile, a **veinticinco de julio del año dos mil veinticuatro**, 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, comparece: Doña **JOHANA KARINA HERRERA ROJAS**, chilena, divorciada, empleada, cédula de identidad número quince millones setecientos dos mil setecientos diecinueve guión cero, domiciliada en este oficio, la compareciente mayor de edad quien acredita su identidad con la cédula antes citada y expone: Que viene a protocolizar a solicitud de don Raimundo Busquet, lo siguiente **BASES Y CONDICIONES GENERALES “PROMOCION TASA ASEGURADA” INMOBILIARIA LA ESMERALDA SPA**, documento que consta de **seis** hojas las que dejo agregadas al final de mis Registros de Instrumentos Públicos bajo el número **mil novecientos noventa y cinco**. En comprobante y previa lectura, firma la compareciente con el Notario que autoriza. Se da copia. Doy Fe.

**JOHANA KARINA HERRERA ROJAS**



20240725135031CBE

Código de Verificación: 20240725135031CBE

Código de Verificación: 20240725135031CBE



**INUTILIZADO**  
**NOTARIA SAN MARTIN**



**INUTILIZADO**  
**NOTARIA SAN MARTIN**

## **BASES Y CONDICIONES GENERALES "PROMOCIÓN TASA ASEGURADA"**

En Santiago de Chile, a 1 de julio de 2024, **INMOBILIARIA LA ESMERALDA SpA**, Rut N° 77.074.355-9, sociedad del giro de su denominación, representada por don **Jorge Luis Amszynowski Gedacht**, cédula de identidad número 6.060.037-6, ambos con domicilio en Avenida Kennedy 9070, oficina 1502, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, en adelante indistintamente la "Inmobiliaria" o el "Organizador", por medio de este Instrumento viene en establecer las bases generales por las que se regirá la promoción: "Tasa Asegurada", (las "Bases" o la "Promoción"), y expone lo siguiente:

### **PRIMERO: ANTECEDENTES GENERALES.**

Las Bases y condiciones generales de la "Promoción Tasa Asegurada", que se describen por el presente instrumento, regulan el modo en que opera el beneficio al que pueden acceder todas las personas que suscriban promesas de compraventa dentro del plazo previsto para esta Promoción, respecto de departamentos del proyecto inmobiliario denominado "Sento San Ignacio", ubicado calle San Ignacio N°270, comuna de Santiago, Región Metropolitana, desarrollado por **INMOBILIARIA LA ESMERALDA SpA**, (el "Proyecto Inmobiliario").

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

Los clientes que adhieran a la presente promoción y cumplan las condiciones señaladas en las cláusulas siguientes, tendrán derecho a recibir por parte del Organizador el pago por el valor equivalente a la diferencia del monto de dividendos netos, calculados entre un crédito simulado a una tasa de interés de **UF + 5% anual** y un crédito simulado a una tasa de interés de **UF + 2,8% anual**, por 24 meses de dividendos mensuales, por cada unidad de departamento adquirido (el "Beneficio"), de acuerdo a los detalles y formas de cálculo que se señalan en la cláusula cuarta y en el **Anexo I** del presente instrumento. Este pago se hará por medio de un reembolso que realizará la Inmobiliaria al Beneficiario, el cual se verificará dentro del plazo máximo de 45 días contados desde la fecha en que finalice satisfactoriamente el trámite de la inscripción de dominio de las unidades adquiridas por el Beneficiario y que la Inmobiliaria hubiere percibido íntegramente el precio de la compraventa.

### **TERCERO: REQUISITOS PARA OPTAR A LA PROMOCIÓN.**

Para optar a la Promoción y a su consecuente Beneficio, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos copulativos (el "Beneficiario"):

- 3.1 Ser personas naturales mayores de 18 años de edad residentes chilenas o personas jurídicas debidamente constituidas y vigentes conforme la legislación chilena.
- 3.2 Firmar un contrato de promesa de compraventa respecto de alguna de las unidades del Proyecto Inmobiliario dentro del plazo de vigencia del presente instrumento.
- 3.3 Firmar adicionalmente un anexo de promesa de compraventa o instrumento similar propuesto por el Organizador, en virtud del cual se le declare adjudicatario de la Promoción.

Código de Verificación: 20240725135031CBE



- 3.4 De forma previa a la celebración del contrato de compraventa haya pagado íntegramente a la Inmobiliaria todas sus cuotas y pagos comprometidos en la promesa de compraventa y haber mantenido un comportamiento de pago perfecto durante el periodo que media entre la celebración de la promesa de compraventa y el contrato prometido.
- 3.5 Celebrar el contrato de compraventa prometido conforme a las estipulaciones del contrato de promesa respectivo, en tiempo y forma, habiendo conseguido un crédito o financiamiento con garantía hipotecaria en un banco o institución financiera de reconocido prestigio en la plaza.
- 3.6 Firmar, de forma posterior a la celebración de la compraventa prometida e inscripción de la unidad respectiva en nombre del Beneficiario en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago un instrumento privado o contraescritura propuesto por Inmobiliaria en la cual se concrete el descuento al precio de la compraventa por el valor del dividendo a reembolsar que forma parte del Beneficio.
- 3.7 Que el Beneficiario hubiere tramitado el crédito hipotecario que dé lugar al Beneficio, y siempre y cuando el Beneficiario hubiere proveído al Organizador de la totalidad de antecedentes solicitados para la correcta aplicación de la Promoción. De todas formas, el Organizador no es responsable de la aprobación o no del crédito hipotecario antes referido, ya que dependerá del comportamiento financiero del Beneficiario.

#### **CUARTO: PROCEDIMIENTO.**

- 4.1 La forma en que operará esta Promoción, es mediante un reembolso, correspondiente a la diferencia del monto de dividendos netos, sin considerar seguros, calculados entre un crédito simulado a una tasa de interés de **UF + 5% anual** y un crédito simulado a una tasa de interés de **UF + 2,8% anual**, por 24 meses de dividendos mensuales, de acuerdo a los detalles, tramos referencias de precio y forma de cálculo que se detallan en el **Anexo I** del presente instrumento. Se deja expresa constancia, que para efectos de cálculo se considerará el valor de la UF a \$39.500 y un crédito hipotecario a 25 años, considerando un 80% de financiamiento, independiente de las condiciones del crédito bancario real otorgado al Beneficiario al momento de la escritura de compraventa.
- 4.2 Una vez que firmada la escritura de compraventa prometida, la Inmobiliaria gestionará el reembolso dentro de los 45 días contados desde la fecha en que finalice satisfactoriamente el trámite de la inscripción de dominio de las unidades adquiridas por el Beneficiario y que la Inmobiliaria hubiere percibido íntegramente el precio de la compraventa, emitiendo las respectivas notas de crédito por el total del Beneficio, que conforma un descuento al precio de compra.
- 4.3 Cumplido el reembolso, el Beneficiario se obliga a suscribir un finiquito, declarando haber recibido el total del Beneficio a su total satisfacción.

#### **QUINTO: VIGENCIA.**



5.1 La Promoción y las presentes Bases tiene vigencia desde el 1 de julio de 2024 al 31 de diciembre de 2024. No obstante, la Inmobiliaria se reserva el derecho de aplazar o poner término anticipado a la Promoción.

5.2 La presente Promoción, será incompatible con cualquier otra promoción de la Inmobiliaria y/o promociones que sus personas relacionadas ofrezcan a sus clientes, como tampoco se aplicará a aquellos clientes que no dieran cumplimiento cabal a todas las obligaciones estipuladas en la promesa de compraventa o aquellos clientes personas jurídicas que operan por un canal diverso al común o general con condiciones especiales para el tipo de negocio que se trate, según previamente hubiese sido determinado por la Inmobiliaria.

5.3 Se deja expresa constancia que las presentes Bases reemplazan íntegramente las bases de promoción de "Tasa Asegurada" de fecha 09 de febrero de 2023, protocolizadas en la Notaría 43° de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, bajo repertorio N° 4433-2024, las cuales quedan sin efecto a partir de la presente fecha.

#### **SEXTO: ADHESIÓN Y ACEPTACION DE LAS BASES.**

6.1 La adhesión a estas Bases y la Promoción por parte de los Beneficiarios será discrecional para los clientes o promitentes compradores del Proyecto Inmobiliario. El formulario de Adhesión se incorpora como **Anexo II** del presente instrumento y deberá ser firmado, por los medios que señale la Inmobiliaria por los Beneficiarios (la "Adhesión").

6.2 La Adhesión a la Promoción implica el conocimiento y aceptación de estas Bases. Cualquier violación a éstas o a los procedimientos o sistemas establecidos por el Organizador para la participación en esta Promoción, implicará la inmediata exclusión de la misma y/o la pérdida del Beneficio. Por su parte, todo gasto, cargo o costo adicional a los expresados en estas Bases, en que incurra el Beneficiario con motivo de su participación en la Promoción, será de su exclusiva responsabilidad y cuenta. Asimismo, toda implicancia de carácter tributario y/o contable que se origine ya sea a favor o en contra del Beneficiario y que tenga origen en los dineros recibidos por el Beneficio estipulado en las Bases, serán de cargo único y exclusivo del Beneficiario, quien deberá asumirlos y soportarlos íntegramente.

#### **SÉPTIMO: MODIFICACIÓN DE LAS BASES.**

La Inmobiliaria se reserva el derecho a modificar total o parcialmente las Bases de la presente Promoción, informando debidamente a los participantes sobre dichas modificaciones, y sin afectar los derechos de quienes ya han calificado para aplicar al reembolso de esta Promoción.

#### **OCTAVO: DATOS PERSONALES**

Los clientes aceptan expresamente que durante su participación, implementación y desarrollo de la Promoción, la Inmobiliaria y sus personas relacionadas puedan utilizar y tratar sus datos personales obtenidos a través de la adhesión a las Bases a objeto de construir listado o base de datos de sus clientes, a quienes podrá informar de promociones futuras. Se deja expresa constancia que la información reunida solo podrá ser usada por la Inmobiliaria y personas relacionadas para el envío de información por correo electrónico. En todo caso, la aceptación de las presentes Bases implica que los clientes autorizan el uso de sus datos personales con los fines antedichos, de conformidad a lo dispuesto por la Ley 19.628.



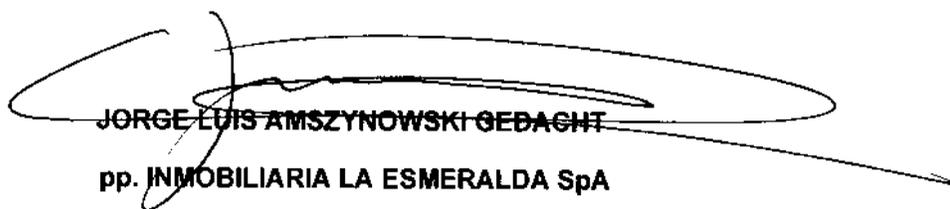
**NOVENO: PROTOCOLIZACION.**

Las presentes bases se protocolizarán en la Notaría de don Juan Ricardo San Martin Urrejola, de quien lo subroga o reemplace.

**DÉCIMO: PERSONERÍA.**

La personería del representante de **INMOBILIARIA LA ESMERALDA SpA**, consta en la escritura pública otorgada con fecha 27 de agosto de 2019, otorgada ante el Notario Público de la Vigésima Novena Notaria de Santiago don Raúl Undurraga Laso.

Santiago, de 1 de julio de 2024

  
**JORGE LUIS AMSZYNOWSKI GEDACHT**  
**pp. INMOBILIARIA LA ESMERALDA SpA**

Código de Verificación: 20240725135031CBE



**ANEXO I**  
**BASES Y CONDICIONES GENERALES**  
**“PROMOCIÓN TASA ASEGURADA”**

TABLA DE REFERENCIA						
Rango inferior	2000,00	2500,01	3000,01	3500,01	4000,01	4500,01
Rango superior	2500,00	3000,00	3500,00	4000,00	4500,00	5000,00
Dividendo 25 años TASA 5%	11,56	13,88	16,19	18,5	20,81	23,12
Dividendo 25 años TASA 2,8%	9,24	11,09	12,94	14,79	16,63	18,48
Diferencia mensual UF	2,32	2,79	3,25	3,71	4,18	4,64
Diferencia mensual en \$ (UF a \$39.500)	\$ 91.699	\$ 110.205	\$ 128.375	\$ 146.545	\$ 165.110	\$ 183.280
Diferencia anual	\$ 1.100.388	\$ 1.322.460	\$ 1.540.500	\$ 1.758.540	\$ 1.981.320	\$ 2.199.360
<b>MONTO A DEVOLVER =</b> Diferencia mensual x24	\$ 2.200.775	\$ 2.644.920	\$ 3.081.000	\$ 3.517.080	\$ 3.962.640	\$ 4.398.720

*Nota 1: Considera crédito hipotecario plazo 25 años, con un 80% de financiamiento.*

*Nota 2: Considera valor UF \$39.500.*

*Nota 3: No incluye seguros.*

Código de Verificación: 20240725135031CBE



**ANEXO II**

**ADHESIÓN**

En este acto y por el presente instrumento yo \_\_\_\_\_, cedula nacional de identidad número \_\_\_\_\_ declaro expresa y voluntariamente mi intención de participar en la "Promoción Tasa Asegurada", respecto a las promesas de compraventa de departamentos del proyecto inmobiliario desarrollado por **INMOBILIARIA LA ESMERALDA SpA**, cuyas bases se encuentran protocolizadas en la Notaria 29° de Santiago de don Evaldo Daniel Rehbein Utreras, con fecha [ ] de [ ] de 2024.

**PROMOCIÓN "PROMOCIÓN TASA ASEGURADA": SI \_\_\_ / NO \_\_\_**

Declaro expresamente mi conocimiento y aceptación de las presentes Bases, sin ninguna clase de reservas.

\_\_\_\_\_

Código de Verificación: 20240725135031CBE

