

## **BASES Y CONDICIONES GENERALES**

### **DESCUENTO POR PRONTO PAGO**

**EDIFICIO LOS ALERCES 2.222**

**EDIFICIO VICUÑA MACKENNA 11.508**

**EDIFICIO ARTURO PRAT 1.822**

En Santiago de Chile, a 12 de junio de 2026, comparecen Juan Eduardo Bauzá Ramsay, cédula de identidad N° 10.234.510-k y Rodrigo Boisier Bierschwale, cédula de identidad N° 13.234.525-2, domiciliados para estos efectos en Avenida Santa María 6.350, Vitacura, en representación, según se acreditará, de **Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA**, RUT 76.994.045-6 y **Manquehue Gestión Limitada**, RUT 76.768.550-5, ambas del mismo domicilio anterior, en adelante cada una denominada como la “**Inmobiliaria**”, exponen que han convenido las siguientes bases y condiciones generales de una promoción, que en adelante se denominarán indistintamente como las “**Bases**”:

#### **PRIMERO:**

#### **Antecedentes.**

- Uno.Uno.** **Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA** está en proceso de comercialización y venta del Edificio Los Alerces 2.222, de la comuna de Ñuñoa. Por su parte, **Manquehue Gestión Limitada** está en proceso de comercialización y venta del Edificio Vicuña Mackenna 11.508 de La Florida, y Edificio Arturo Prat 1.822 de la comuna de Santiago, en adelante cada uno como el “**Proyecto**”.
- Uno.Dos.** A modo promocional y por el plazo, términos y condiciones que se establecen en este instrumento, la Inmobiliaria ha decidido ofrecer una promoción especial y excepcional a los compradores, en cuya virtud, cualquier persona natural o jurídica que compre con financiamiento mediante crédito hipotecario uno o más de los departamentos pendientes de venta a esta fecha del Proyecto, en los términos, condiciones y plazos establecidos en las presentes Bases, podrá obtener un descuento, en adelante el “**Descuento**”, respecto del precio de venta que se le indique en la sala de ventas para el o los departamentos que vaya a comprar, en adelante el “**Precio de Venta**”.
- Uno.Tres.** La tasa del Descuento que ofrecerá la Inmobiliaria podrá estar entre el 0,1% y el 15% aplicado sobre el precio del o de los departamentos objeto de la venta.

**Uno.Cuatro.** La tasa del Descuento que en definitiva se aplique en cualquiera de los casos antes descritos, será aquella que resulte de la calificación que haga la Inmobiliaria en cada caso en particular, de acuerdo con las condiciones del negocio, momento de cierre, de las características de las unidades comprendidas en él y de otras consideraciones que defina, calificación que en todo caso no estará obligada a revelar.

**Uno.Cinco.** La presente promoción sólo se aplicará a los departamentos del Proyecto, que se prometan comprar durante su vigencia.

**SEGUNDO:** **Forma de Operar de la Promoción.**

**Dos.Uno. Beneficiarios.**

Podrán optar al Descuento las personas naturales, mayores de edad y las personas jurídicas, en adelante el “**Beneficiario**”, que, durante el plazo de vigencia de estas Bases, hayan suscrito una promesa de compraventa respecto de uno o más departamentos del Proyecto comprendidos en la promoción conforme con las Bases, que adquiera mediante crédito hipotecario. Con la sola firma de la promesa de compraventa, el Beneficiario quedará acogido a la promoción y se entenderá que conoce y acepta íntegramente estas Bases.

**Dos.Dos. Condiciones de Calificación.**

Acogido a la promoción conforme al numeral anterior, el Beneficiario estará participando de ella, pero sólo obtendrá el Descuento si además cumple con las condiciones de calificación, que son aquellas en virtud de las cuales califica definitivamente para que se le aplique el Descuento al precio de la o las compraventas por unidades del Proyecto que suscriba efectivamente. Son condiciones de calificación, en adelante las “**Condiciones de Calificación**”, las siguientes:

**Dos.Dos.Uno. Condición de Plazo de Suscripción de la o las Compraventas Definitivas.**

Será requisito esencial para que se aplique a un Beneficiario el Descuento al precio de compra de una o más unidades del Proyecto, que;

- a) La o las compraventas definitivas de las unidades acogidas a la promoción se suscriban a más tardar con fecha 31 de diciembre de

2026. La Inmobiliaria podrá prorrogar la vigencia de la promoción para lo cual bastará que tome nota al margen de la protocolización de estas bases, indicando nueva fecha de vencimiento.

- b) La o las compraventas se suscriban por el Precio de Venta, sin aplicarse el Descuento; y
- c) El Precio de Venta haya quedado íntegramente pagado dentro de los **180 días corridos** siguientes a la firma de la respectiva compraventa. Se entenderá que el Precio de Venta ha quedado pagado también en caso de que se efectúe una permuta o novación de todo o parte del mismo, que, para todos los efectos legales, cuando se acuerde entre las partes, hará las veces de pago.

**Dos.Dos.Dos. Condición de Pago del Precio de Venta de las Unidades Acogidas a la Promoción.**

El precio de las unidades acogidas a la promoción, respecto de las cuales el Beneficiario haya accedido al Descuento, deberá quedar íntegramente pagado por el Beneficiario o asegurado o garantizado su pago por éste, al suscribirse la respectiva escritura pública de compraventa, en cualquier forma que sea aceptada por la Inmobiliaria.

El precio que se deberá pagar en la respectiva compraventa será el Precio de Venta, sin aplicación del Descuento, ya que, por sus condiciones, el pago íntegro del mismo es condición y requisito para calificar para la obtención del Descuento.

**Dos.Tres. Operatoria de la Promoción.**

Cumplidas las Condiciones de Calificación en la forma y plazos antes descritos en estas Bases, el Beneficiario pasará a tener la calidad de beneficiario calificado, en adelante el **“Beneficiario Calificado”** y se le podrá aplicar el Descuento al Precio de Venta que determine la Inmobiliaria, con el tope que corresponda, por una o más de las unidades que, encontrándose comprendidas dentro de la promoción, hubieren sido efectivamente compradas con crédito hipotecario y que, encontrándose inscritas a nombre del comprador, su Precio de Venta haya quedado pagado dentro del plazo correspondiente de acuerdo a estas Bases. Cumplido lo anterior, se deberá proceder de la forma siguiente:

- Dos.Tres.Uno.** El Beneficiario Calificado, podrá obtener que se le aplique el Descuento, por medio del ajuste del Precio de Venta de la o las unidades compradas, inscritas a su nombre y pagadas, que califiquen para la promoción, presentándose en el domicilio de la Inmobiliaria, a solicitar la aplicación del Descuento, dentro del plazo de 150 días corridos desde que se hubiere inscrito la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces respectivo a su nombre, siempre que el Precio de Venta hubiere quedado íntegramente pagado.
- Dos.Tres.Dos.** Solicitada la aplicación del Descuento por el Beneficiario Calificado, la Inmobiliaria tendrá el plazo de 60 días hábiles para preparar una escritura pública de ajuste del Precio de Venta de la o las unidades a las que se aplicará el Descuento, según lo determine la Inmobiliaria, escritura en que se dará cuenta de la modificación del Precio de Venta, que quedará reducido en el porcentaje o tasa del Descuento que la Inmobiliaria le aplique.
- Dos.Tres.Tres.** Una vez que esté lista para firma la escritura pública de ajuste del Precio de Venta, así lo comunicará al Beneficiario Calificado, citándolo en esa misma comunicación a firmar la escritura de ajuste del Precio de Venta. Los gastos de la escritura respectiva serán de cargo de la Inmobiliaria. La escritura de ajuste del Precio de Venta deberá suscribirse dentro de los 30 días corridos siguientes a la fecha en que la Inmobiliaria hubiere citado al Beneficiario Calificado.
- Dos.Tres.Cuatro.** En el mismo acto en que se suscriba la escritura pública de ajuste de precio, la Inmobiliaria procederá a restituir al Beneficiario Calificado aquella parte del precio original que, por aplicación del Descuento hubiera sido recibida en exceso por la Inmobiliaria de acuerdo con el nuevo Precio de Venta reducido y ajustado por aplicación del Descuento. En este mismo acto deberá suscribirse la escritura de ajuste del Precio de Venta y cualquier otro instrumento que sea necesario para materializar el ajuste de precio y reflejarlo donde corresponda. No se efectuará restitución de suma alguna mientras no se encuentre suscrita la escritura pública de ajuste del Precio de Venta y del formulario 2890 del Servicio de Impuestos Internos correspondiente. Si el Beneficiario estuviere en deuda de cualquier suma de dinero con la Inmobiliaria, la parte del Precio de Venta que deba ser restituido al Beneficiario por aplicación del Descuento será compensado con la o las sumas adeudadas por el Beneficiario a la Inmobiliaria, hasta concurrencia de la suma que sea menor.

**Dos.Tres.Cinco.** La nota marginal del ajuste del Precio de Venta en la inscripción de dominio del Conservador de Bienes Raíces correspondiente será de exclusiva responsabilidad del Beneficiario Calificado.

**Dos.Cuatro. Personas Excluidas de la Promoción.**

No podrán participar en la promoción y, por lo tanto, no podrán acogerse a ella y de hacerlo no adquirirán la calidad de Beneficiario Calificado, las siguientes personas:

- a) Los empleados de la Inmobiliaria;
- b) El Notario público que autoriza estas Bases, así como tampoco el personal de su Notaría;
- c) Cualquiera persona que, a cualquier título, haya participado en la preparación de la promoción;
- d) El cónyuge, hijo, padre, carga familiar u otra persona que viva a expensas de las personas indicadas en los numerales anteriores; y
- e) La Inmobiliaria queda autorizada para que, a su juicio exclusivo, pueda excluir en cualquier tiempo de la promoción a aquellos interesados que, en su opinión, no cumplan con las condiciones para ser Beneficiario.

**TERCERO: Vigencia de la Promoción y Unidades que se Acogen a ella.**

**Tres.Uno.** Estas bases reemplazan y dejan sin efecto cualquier otra base anterior de la misma promoción. Esta promoción y sus bases tienen vigencia a partir del 4 de junio de 2026, y hasta la venta de la última de las unidades objeto de la promoción o al 31 de diciembre 2026, lo que ocurra primero. En consecuencia, esta promoción y sus bases expirarán en forma inmediata una vez vencido su plazo de vigencia.

**Tres.Dos.** Conforme con lo anterior, la Inmobiliaria se reserva el derecho de prorrogar la vigencia de la promoción a su sólo arbitrio, mediante una declaración expresa y por escrito de su representante legal o de uno cualquiera de sus apoderados dando cuenta de ello, la que será anotada al margen de la protocolización de estas Bases.

**Tres.Tres.** Por último, la Inmobiliaria se reserva el derecho de determinar cuáles unidades del Proyecto pueden acogerse a la promoción, pudiendo excluir o incorporar aquellas que estime conveniente, lo que informará en la sala de ventas al momento de efectuar cotizaciones respecto de las unidades.

**CUARTO:** **Estipulaciones Generales.**

**Cuatro.Uno.** La promoción a que se refieren estas Bases, no es acumulable con otras promociones de la Inmobiliaria. De esta forma, quienes se acojan a la promoción, no podrán agregar los beneficios obtenidos en otras promociones que pueda tener vigentes la Inmobiliaria, debiendo el cliente optar por una u otra.

**Cuatro.Dos.** Para cualquier materia, diferencia o controversia que surja en relación a la promoción y/o con estas bases, los adquirentes de las unidades del proyecto y la Inmobiliaria fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

**Cuatro.Tres.** La aceptación y adhesión a la promoción mediante la suscripción de la promesa de compraventa, implica el pleno conocimiento y aceptación de estas Bases y de los requisitos establecidos al efecto. La Inmobiliaria se reserva el derecho a modificar, ampliar y/o aclarar estas Bases, y de suspender o discontinuar la promoción, en cualquier tiempo y sin expresión de causa. Toda determinación que efectúe la Inmobiliaria en relación con la promoción será final y concluyente, sin que proceda aclaración, rectificación o reconsideración alguna, renunciando en forma expresa cada Beneficiario al aceptar estas bases, a todo derecho de reclamo o acción.

**Cuatro.Cuatro.** Se deja expresa constancia que la aprobación del otorgamiento del crédito hipotecario para la adquisición de unidades en el Proyecto depende exclusivamente del Beneficiario y del banco o entidad financiera respectiva y de sus políticas crediticias, no teniendo la Inmobiliaria responsabilidad de ninguna naturaleza al respecto.

**Cuatro.Cinco.** El pago de los costos, gastos, tasas, impuestos y/o contribuciones de cualquier naturaleza derivados de la aceptación de la presente promoción, será de exclusivo cargo del respectivo Beneficiario. La Inmobiliaria podrá sujetar el otorgamiento de los Beneficios a que el Beneficiario acredite debidamente su pago.

**Cuatro.Seis.** Un ejemplar de estas Bases estará a disposición de los beneficiarios y del público en general en la página web [www.imanquehue.com](http://www.imanquehue.com).

**Cuatro.Siete.** Se faculta al portador de las presentes bases para protocolizar el texto íntegro del presente instrumento en una notaría de la ciudad de Santiago.

### **PERSONERÍA.**

La personería para actuar en representación de Inmobiliaria Manquehue S.A., por MANQUEHUE GESTION LIMITADA, consta de la escritura pública de fecha 12 de marzo de 2024, otorgada en la 45° Notaría de Santiago a cargo del Notario Público Interino don Juan Francisco Alamos Ovejero. La personería para actuar en representación de Manquehue Gestión Limitada, por INMOBILIARIA LOS ALERCES 2222 SpA, consta de la escritura pública de fecha 29 de mayo de 2024, otorgada en la 45° Notaría de Santiago a cargo del Notario Público Interino don Juan Francisco Álamos Ovejero.

---

**pp. Manquehue Gestión Limitada**  
**pp. Inmobiliaria Los Alerces 2222 SpA**

Certificado de firmas electrónicas:  
E51734BFA-1FA7-410D-A6FD-97D0827B817F



Firmado por

Firma electrónica

---

*Juan Eduardo Bauza R.*

Juan Eduardo Bauza  
CHL 10234510K  
jebauza@imanquehue.com

GMT-04:00 Lunes, 15 Junio, 2026 09:27:59  
Identificador único de firma:  
CBBEB003-3D6A-4274-AEC3-6BC648F124C6

---

*Rodrigo Javier Boisier Biersch*

Rodrigo Javier Boisier Bierschwale  
CHL 132345252  
rodrigo.boisier@imanquehue.com

GMT-04:00 Viernes, 12 Junio, 2026 18:15:52  
Identificador único de firma:  
F520CCD1-B7EA-4F75-8D7A-D44884F8DE96