Rep. N° : 12595
Prot. N° : 20
Fecha N° : 02/05/2012

INMOBILIARIA TODOS LOS SANTOS S.A.

EL PROCESO DE COMPRA DE SU NUEVA VIVIENDA

La compra de su nueva vivienda, es quizás uno de los procesos de compra más relevantes que usted realizará en su vida. El objetivo de nuestra empresa es que este proceso de compra realmente satisfaga plenamente sus necesidades y expectativas; y sea a su vez, lo más sencillo, agradable, seguro, y transparente posible. Con esta finalidad, le describimos a continuación los principales pasos considerados por nuestra empresa en un proceso de compra de las viviendas que le ofrecemos a usted, para que concrete la compra de su nueva vivienda con nosotros.
Asimismo, para que en su proceso de compra usted disponga de toda la información necesaria, ponemos a su disposición en nuestras Salas de Venta los siguientes documentos:

- La Vida en un Condominio,
- Recomendaciones de Uso, Cuidado y Mantención de su Nueva Vivienda,
- Garantía de Calidad y Post Venta que otorga la Inmobiliaria.

COTIZACION
Es el proceso por el cual nuestra empresa le ofrece a usted a la venta, bajo determinadas condiciones, una o varias de sus unidades inmobiliarias.
Para que nuestra empresa pueda emitirle una cotización y reconocerla como válida, requiere que usted proporcione al menos, su nombre completo, número de cédula de identidad y un teléfono o correo electrónico válido de contacto. Otra información de carácter general podrá serle requerida.
Con esta información y la(s) propiedad(es) por usted elegida(s), nuestro Ejecutivo de Ventas le realizará una cotización en nuestro sistema en línea, en la cual se indicará cada una de la(s) propiedad(es) elegida(s): departamento, bodega y/o estacionamiento, con su respectivo valor.
Si la cotización incluye un departamento, se indicará en la cotización, las características generales del mismo: edificio, piso en el cual se ubica, tipo, superficies referenciales aproximadas, orientación, número de dormitorios, camas y baños.
La cotización incluirá una simulación de la forma de pago elijada por usted, según las condiciones vigentes del mercado.

La cotización tiene una validez limitada en el tiempo que se indica en la misma y no constituye una reserva de la propiedad cotizada.

Nuestro Ejecutivo de Ventas está facultado para firmar su cotización.
Nuestra empresa no está en condiciones de asegurarle que, de ser el caso, las condiciones del subsidio y del financiamiento cotizados se mantengan vigentes en el tiempo.
El financiamiento propuesto en la cotización corresponde a las condiciones vigentes del mercado, pero puede variar en el tiempo y según las características particulares de cada cliente.

OFERTA DE COMPRA Y RESERVA
Es el proceso por el cual usted separa y reserva la(s) propiedad(es) elegida(s) a su nombre, y ésta(s) ya no se ofrece(n) a la venta por nuestra empresa.
Para poder realizar este proceso, usted debe depositar directamente en la cuenta corriente de la Inmobiliaria, como ABONO POR DERECHO DE RESERVA por la(s) propiedad(es) elegida(s), una suma equivalente a diez unidades de fomento (10 UF). Los datos de la cuenta corriente de la Inmobiliaria se señalan claramente en la cotización respectiva.

JUAN RICARDO SAN MARTIN URREJOLA NOTARIO PUBLICO Huérfanos 835 Piso 18 Santiago

DEVOLUCION DEL ABONO POR DERECHO DE RESERVA

El Abono por Derecho de Reservas será íntegramente devuelto por la Inmobiliaria al cliente en los siguientes casos:

1.-En caso de que no se firme el contrato de Promesa de Compra Venta correspondiente, por exclusiva voluntad del cliente, sin expresión de causa, si ello ocurre dentro de un plazo de **30 días** desde la formulación de la Oferta de Compra.

2.- En caso de que no se firme el contrato de Promesa de Compra Venta correspondiente, debido a no fue posible obtener dentro de un plazo de **60 días** desde la formulación de la Oferta de Compra, en ninguna institución financiera, la pre aprobación del financiamiento requerido de acuerdo a la Oferta de Compra realizada.

3.- En caso de que no se cumpla, por parte de la Inmobiliaria, el plazo establecido para suscribir la escritura definitiva de Compra Venta.

4.- En caso de que la Compra Venta definitiva se concrete. En este caso, la devolución se materializará cuando la Inmobiliaria recupere el 100% del valor de venta de la(s) propiedad(es) vendida(s). Previo a la devolución, el cliente debe cumplir con enterar al Condominio donde se encuentre(n) la(s) propiedad(es) motivo del contrato, el Fondo de Garantía, equivalente a cinco unidades de fomento (5 UF), en la cuenta corriente del Condominio respectivo, según lo estipulado en el Reglamente de Copropiedad correspondiente. El cliente faculta expresamente a la Inmobiliaria en este caso a descontar, de la devolución del Abono por Derecho de Reserva, la suma de dinero que le asegure haber percibido el 100% del valor de la(s) propiedad(es) vendida(s) en UF, al equivalente del día de pago efectivo; así como el abono del Fondo de Garantía del Condominio respectivo, si éste no ha sido previamente enterado por el cliente.

5.- En caso de que la Inmobiliaria desista unilateralmente, sin expresión de causa, de la firma del contrato de Compra Venta prometido.

EN NINGUN OTRO CASO PROCEDERA
LA DEVOLUCION DEL ABONO POR DERECHO DE RESERVA.

ACTIVACION DEL PROCESO DE DEVOLUCION DEL ABONO POR DERECHO DE RESERVA

Para activar el proceso de devolución del Abono por Derecho de Reserva en los casos 1, 2, 3 y 4 anteriores, se requiere que el cliente entregue en la oficina de la Inmobiliaria de Napoleón 3010 oficina 22 Las Condes, una carta con dicho requerimiento.

Para el caso 5, el proceso de devolución del Abono por Derecho de Reserva quedará activado desde la comunicación escrita, mediante correo electrónico, en que la Inmobiliaria informe al cliente su opción unilateral de desistir de la Compra Venta prometida.

En todos los casos, la devolución del monto del Abono por Derecho de Reserva se realizará el viernes siguiente a la fecha en que se cumpla el plazo de 15 días de la comunicación escrita respectiva, antes referida. La devolución se realizará mediante cheque nominativo, a nombre de quién firma la Oferta de Compra, en la oficina de la Inmobiliaria de Napoleón 3010 of 22 Las Condes, previa firma por parte del cliente del documento de desistimiento de la Oferta de Compra y/o Promesa de Compra Venta, según corresponda.

FONDO DE GARANTIA

Es el abono que realiza el cliente, previo a recibir su nueva propiedad, a la cuenta corriente del Condominio del cual forma(n) parte la(s) propiedad(es) que adquiere, con el fin de constituir un Fondo de Administración del mismo, de acuerdo al Reglamento de Copropiedad respectivo. No son dineros que cobre o perciba la Inmobiliaria por la venta de la(s) propiedad(es).

PAGOS A LA INMOBILIARIA

La Inmobiliaria no recibe directamente dinero, ni documentos para formalizar sus ventas, ni para ningún otro trámite o gestión.

Por su seguridad, el cliente debe realizar directamente todo pago o abono a la Inmobiliaria, relacionado a la compra de la(s) propiedad(es) ofrecida(s) comprar, mediante depósito o transferencia de dinero a la cuenta corriente de la Inmobiliaria.
Los datos de la cuenta corriente de la Inmobiliaria se encuentran claramente señalados en la cotización realizada por nuestra empresa.
Cada vez que usted entregue un comprobante de abono a la cuenta de la Inmobiliaria en Sala de Ventas, nuestro Ejecutivo de Ventas le extenderá el recibo correspondiente en nuestro sistema en línea, con expresa referencia a su proceso de compra.

Nuestro personal no está autorizado a recibir dinero en efectivo, ni documentos valorados (cheques, vale vistas, depósitos a plazo, letras u otros) de los clientes en las Salas de Venta, ni en ningún otro lugar, bajo ningún concepto o circunstancia.

Nuestro personal no está autorizado, ni facultado, para realizar cobros directos a los clientes por ningún tipo de asesoría, tramite o "por guardar una propiedad cotizada".

FORMALIZACION DE LA OFERTA DE COMPRA
Para concretar su Oferta de Compra y reservar a su nombre la(s) propiedad(es) por usted elegidas, junto con el depósito o comprobante de la transferencia bancaria antes referido, debe entregar a nuestro Ejecutivo de Ventas copia de todos los documentos requeridos para concretar su compra, así como tramitar la pre aprobación de su financiamiento, si éste es necesario.
Asimismo, de ser el caso, deberá entregar copia de su Libreta de Ahorro para la Vivienda y firmar toda la documentación necesaria para la tramitación del Subsidio Estatal al cual desee acceder.
Al recibir el comprobante del depósito o transferencia realizado por usted a la cuenta de la Inmobiliaria y los documentos antes referidos en la Sala de Venta:

Nuestro Ejecutivo de Ventas le emitirá una Oferta de Compra,
que usted deberá leer detenidamente
y sólo si está plenamente de acuerdo con sus términos,
suscribir.

Este es el documento por el cual usted señala su intención de comprar la(s) propiedad(es) en él individualizada(s), bajo las condiciones en él establecidas, y por el cual se realiza(n) la(s) reserva(s) correspondiente(s) a su nombre. Si su oferta incluye un departamento, se detallarán sus características generales, se adjuntará una copia referencial del plano de planta del mismo, sus especificaciones técnicas básicas y su ubicación dentro del conjunto.
Así mismo, se le entregará una relación de todas las copias de los documentos que usted entrega a la Inmobiliaria al suscribir su Oferta de Compra.
Nuestro Ejecutivo de Ventas está facultado para firmar la recepción de su Oferta de Compra por la(s) propiedad(es) que usted ha elegido.

Usted deberá prestar especial atención a la dirección física, teléfonos y correo electrónico consignados en la Oferta de Compra, ya que en adelante estos serán los medios que consideraremos como válidos para contactarnos con usted posteriormente, especialmente el correo electrónico.

Cualquier variación en estos datos debe ser oportunamente informada por usted a nuestra empresa mediante una comunicación escrita entregada en la oficina de la Inmobiliaria de Napoleón 3010, oficina 22, Las Condes.

PROMESA DE COMPRA VENTA
Una vez recibida su Oferta de Compra, entregados por usted todos los documentos requeridos y, de ser necesario, obtenida la pre aprobación del financiamiento; nuestra empresa procederá a confeccionar la Promesa de Compra Venta correspondiente por la(s) propiedad(es) reservada(s) a su nombre.

JUAN RICARDO SAN MARTIN URREJOLA
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 835
Piso 18
Santiago

La Promesa de Compra Venta solo puede ser firmada por alguno de los representantes legales de la Inmobiliaria. Nuestro Ejecutivo de Ventas no está facultado a firmar la Promesa de Compra Venta.
Suscrita la Promesa de Compra Venta por el representante legal de la Inmobiliaria, ésta se enviará a la Sala de Ventas para la firma por parte del cliente Promitente Comprador. Para este efecto, se enviará un correo electrónico al cliente Promitente Comprador en el que se le informa que debe acercarse a la brevedad a la Sala de Ventas a suscribir el contrato de Promesa de Compra Venta correspondiente, acto en el cual recibirá su copia respectiva.
Si el cliente Promitente Comprador no concurre a firmar la Promesa de Compra Venta, en el plazo de 30 días luego de ser informado de que ésta se encuentra a su disposición en la Sala de Ventas para su firma, se considerará que el cliente ha desistido de su Oferta de Compra y perderá su DERECHO DE RESERVA sobre la(s) propiedad(es) ofrecida(s) comprar, así como el monto abonado por dicho concepto.

Una vez firmada la Promesa de Compra Venta,
si el cliente Promitente Comprador desiste de la compra, por cualquier motivo,
perderá el DERECHO DE RESERVA dela(s) propiedad(es) y el monto abonado por dicho concepto.

SIMULACION DE PUNTAJE A OBTENER EN LA POSTULACION AL SUBSIDIO DS01-2011 MINVU
A fin de asesorar adecuadamente a nuestros clientes que desean postular a obtener el Subsidio Estatal regido por el DS01-2011 del MINVU, nuestra empresa ha desarrollado un simulador que determina el eventual puntaje a obtener por el cliente en el siguiente llamado que realice el MINVU para postular al referido subsidio.
Esta simulación está basada exclusivamente en los datos entregados por el cliente y los parámetros establecidos en el referido decreto para asignar el puntaje correspondiente a los postulantes. Por lo cual, nuestra empresa no asume ninguna responsabilidad sobre el puntaje señalado en la simulación realizada.
La simulación, realiza una estimación del ahorro requerido para poder adjudicarse el subsidio en el siguiente llamado, con una confiabilidad del 90%, esto en base a los resultados de los llamados previos efectuados.
En base a la simulación anterior, nuestro Ejecutivo de Ventas le sugerirá al cliente a qué Título del Subsidio Estatal, regido por el DS01-2001 del MINVU, debe postular para tener mejor opción de adjudicarse el subsidio.
Se debe tener presente que, en algunos casos será más conveniente postular al Título II, y tener un menor monto de subsidio respecto al Título I, contra tener una mayor probabilidad de adjudicarse el subsidio. Lo anterior, dado a que los puntaje de adjudicación al subsidio del Título II, a la fecha, siempre han sido menores que los requeridos para adjudicarse el subsidio en el Título I.

AHORRO PREVIO
De ser requerido un Ahorro Previo de acuerdo a la forma de compra optada por el cliente, al firmar la Oferta de Compra, el cliente debe entregar a la Inmobiliaria una fotocopia de su Libreta de Ahorro o cuenta para la Vivienda.
Si el cliente no cumple con el requisito de ahorro requerido para postular al subsidio por el que opta, con más de un 90% de probabilidades de adjudicárselo a la fecha de su Oferta de Compra. Requisito que se evalúa de acuerdo a la simulación realizada por la Inmobiliaria. Deberá asumir un compromiso escrito, al firmar la Promesa de Compra Venta, de completar el monto de ahorro anteriormente mencionado, en su Libreta de Ahorro o Cuenta para la Vivienda, con anterioridad al siguiente llamado de postulación al subsidio al cual opta.
Si el Cliente Promitente Comprador no cumple con el compromiso de completar el monto antes referido de Ahorro Previo, en su Libreta de Ahorro o cuenta para la Vivienda, perderá el DERECHO DE RESERVA de la(s) propiedad(es) reservada(s) a su nombre y el monto abonado por dicho concepto. Se considerará que el Cliente ha desistido de su Promesa de Compra Venta, y ésta quedará resuelta de hecho, sin necesidad de acción adicional alguna.

SUBSIDIO

De ser requerido un Subsidio Estatal de acuerdo a la forma de compra optada por el cliente, nuestra empresa le prestará la asesoría y apoyo administrativo necesarios para la obtención del referido subsidio. No obstante, nuestra empresa no puede asumir responsabilidad alguna sobre la obtención del subsidio por parte del cliente, dado que no es de su responsabilidad el otorgar los subsidios.

Infórmese en el portal del MINVU, www.minvu.cl, de los requisitos y trámites necesarios para obtener los diferentes subsidios otorgados por el Gobierno y/o en el portal del SERVIU de la región donde postula.

El cliente se compromete a entregar oportunamente copia de los documentos requeridos y suscribir los formularios necesarios para la postulación al subsidio, para todos aquellos trámites que efectivamente puedan ser realizados por la Inmobiliaria. Así mismo, se compromete a realizar directamente todos los trámites necesarios para la postulación al Subsidio Estatal, que solo puedan ser ejecutados por su persona.

Queda claramente establecido que es responsabilidad exclusiva del cliente la obtención del Subsidio Estatal que requiera para poder adquirir la(s) propiedad(es) reservadas a su nombre.

Si el comprador no se adjudica el Subsidio Estatal, al cual postula, en el llamado siguiente al momento en que se le comunica que se puede proceder a firmar el contrato de Compra Venta prometido, y no puede adquirir la vivienda sin el referido subsidio, perderá su DERECHO DE RESERVA por la(s) propiedad(es) reservadas a su nombre y el abono realizado por dicho concepto. Se considerará que el Cliente ha desistido de su Promesa de Compra Venta, y ésta quedará resuelta de hecho, sin necesidad de acción adicional alguna.

Si el Promitente Comprador tiene adjudicado un Subsidio Estatal para la compra de la(s) propiedad(es) reservadas a su nombre, al momento de la firma de la Promesa de Compra Venta, deberá hacer entrega del Certificado original del subsidio, endosado a favor de la Inmobiliaria, en ese momento, contra lo cual el Ejecutivo de Ventas le entregará el documento que acredita la entrega de dicho documento.

FINANCIAMIENTO

De ser requerido un financiamiento, de acuerdo a la forma de compra optada por el cliente, nuestra empresa le prestará la asesoría y apoyo administrativo necesarios para la obtención del financiamiento antes referido. No obstante, nuestra empresa no puede asumir responsabilidad alguna sobre la obtención del financiamiento requerido, ni sus condiciones, por parte del cliente, dado que no es de su responsabilidad el otorgar los financiamientos.

Queda claramente establecido que es de exclusiva responsabilidad del cliente la elección de la entidad financiera con que trabajará y la obtención del financiamiento que requiera para poder adquirir la(s) propiedad(es) reservada(s) a su nombre.

Si el cliente no puede acceder al financiamiento que requiere para adquirir la(s) propiedad(es) reservada(s) a su nombre, en los 60 días siguientes al momento en que se le comunica que se puede proceder a firmar el contrato de Compra Venta prometido, y no puede adquirir la(s) propiedad(es) sin el referido financiamiento, perderá su DERECHO DE RESERVA sobre la(s) propiedad(es) prometida(s) comprar y el monto abonado por dicho concepto. Se considerará que el Cliente ha desistido de su Promesa de Compra Venta, y ésta quedará resuelta de hecho, sin necesidad de acción adicional alguna.

CAMBIO DE PROPIEDAD OFRECIDA COMPRAR

Si el cliente Promitente Comprador, una vez firmada la Promesa de Compra Venta respectiva, decide cambiar la(s) propiedad(es) prometida(s) comprar, por otra(s) en venta por la misma Inmobiliaria, o de alguno de los otros proyectos ofrecidos por Inmobiliaria Todos los Santos S.A. Nuestra empresa reconocerá el Abono por Derecho de Reserva por la(s) propiedad(es) originalmente prometida(s) comprar y reservada(s) a su nombre por la(s) nueva(s) propiedad(es). No obstante lo anterior, el cliente deberá abonar un pago adicional por los procesos que implican dicho cambio.

El monto del pago adicional a abonar por cambio en la(s) propiedad(es) prometida(s) comprar equivalente al 50% del Abono por DERECHO DE RESERVA originalmente realizado.

PLAZO PREVISTO PARA FIRMA DE CONTRATO DE COMPRA VENTA PROMETIDO

El plazo previsto para la firma del Contrato de Compra Venta prometido, se inicia cuando la resolución municipal que autoriza la venta de la(s) propiedad(es) comprendida(s) en el contrato prometido firmar, queda inscrita en el CBR respectivo. La fecha que se estima para la inscripción en el CBR de resolución de municipal que autoriza la venta de la(s) propiedad(es) comprendida(s) en el referido contrato, constará en cada Promesa de Compra Venta.

Si la fecha antes referida es superada, por responsabilidad de la Inmobiliaria, el cliente Promitente Comprador podrá desistir de la Compra Venta prometida. En este caso, el cliente tendrá derecho única y exclusivamente a la restitución de todos los dineros entregados a la Inmobiliaria a esa fecha. Estos dineros le serán restituidos el viernes siguiente a que se cumpla un plazo de 15 días, luego de que así lo solicite por carta entregada en la oficina de la Inmobiliaria de Napoleón 3010 oficina 22, Las Condes.

La devolución se realizará mediante cheque nominativo a nombre del cliente Promitente Comprador en nuestra oficina ya referida, los días viernes de 16:00 a 17:30 horas, previo a la firma del documento de resciliación de la Promesa de Compra Venta. En este caso el Promitente Comprador renuncia expresamente, desde ya, a todo reclamo, de cualquier naturaleza, por la resciliación del contrato de Compra Venta suscrito por esta causa.

PRE ENTREGA DEL DEPARTAMENTO

Es el acto en que, el cliente Promitente Comprador, revisa físicamente en detalle la(s) propiedad(es) prometida(s) comprar por él, y verifica que esta(s) se ajusta(n) a lo ofrecido por la Inmobiliaria.

Este proceso tiene lugar una vez que la(s) propiedad(es) se encuentre(n) lista(s) para ser escriturada(s), condición que se cumple cuando:

- La resolución municipal que autoriza la enajenación de la(s) propiedad(es) comprendidas en el contrato se encuentre inscrita en el CBR respectivo.
- El cliente Promitente Comprador cumpla con haber entregado a la Inmobiliaria:
    - Los comprobantes de abono en la cuenta corriente de la Inmobiliaria, del total de dinero que deba pagar al contado previo a la escrituración.
    - La aprobación escrita del financiamiento para adquirir la propiedad, de ser requerida.
    - El original de su Subsidio Estatal endosado a nombre de la Inmobiliaria, de ser requerido.
    - El original de su Libreta o cuenta de Ahorro para la Vivienda, de ser requerida.

Para este efecto, la Inmobiliaria citará al cliente Promitente Comprador para realizar la Pre Entrega de la(s) propiedad(es) ofrecida(s) vender, mediante un correo electrónico.

El proceso de Pre Entrega, será efectuado por el Profesional de Post Venta de la Inmobiliaria, junto con el Ejecutivo de Venta del proyecto, al cliente Promitente Comprador, o a su representante debidamente acreditado para este acto mediante poder notarial. El proceso en sí de Pre Entrega se desarrollará en un plazo máximo de 30 minutos, no obstante a lo cual, el cliente Promitente Comprador podrá acceder a la(s) propiedad(es) a Pre Entregar con una hora de anticipación al inicio del referido acto, para su debida y detallada revisión.

Al acto de Pre Entrega, podrán asistir como máximo dos acompañantes al cliente Promitente Comprador.

Es en esta oportunidad que, el cliente Promitente Comprador, luego de su exhaustiva revisión a todas las características de la(s) propiedad(es) ofrecida(s) comprar, debe formular todas sus observaciones, de las cuales se dejará constancia en el acta respectiva. Dichas observaciones serán resueltas por la Inmobiliaria en forma previa a la entrega definitiva de la(s) propiedad(es). En caso de que alguna observación no corresponda ser resuelta, a juicio de la Inmobiliaria, este hecho le será comunicado al cliente Promitente Comprador dentro de los 15 días siguientes al acto de Pre Entrega, mediante un correo electrónico.

En el acto de Pre Entrega la Inmobiliaria entregará al Promitente Comprador los siguientes documentos:

- Reglamento de Copropiedad del Condominio.
- Manual del Propietario, elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción.
- Recomendaciones de Uso, Cuidado y Mantenciones de su nueva vivienda de la Inmobiliaria.

- Consideraciones a tener para La Vida en un Condominio.
- Garantía de Calidad y Post Venta de la Inmobiliaria.

Todos los cuales, el cliente Promitente Comprador, se compromete a leer en detalle, en forma previa a la recepción definitiva de su(s) propiedad(es).

ABANDONO DE LA OPERACIÓN POR PARTE DEL CLIENTE PROMITENTE COMPRADOR

La Inmobiliaria considerará que, un cliente Promitente Comprador ha abandonado su proceso de Compra cuando, no responda a los requerimientos formulados por la Inmobiliaria, de acuerdo a lo establecido a continuación.

Se considerará que el cliente no responde a los requerimientos de la Inmobiliaria, cuando en el plazo de treinta (30) días se le envíen, al menos, cinco (5) comunicaciones en días diferentes, al correo electrónico establecido como medio de contacto, sin respuesta alguna.

En caso de que se verifique el Abandono de la Operación por parte de un cliente Promitente Comprador, según lo establecido anteriormente, éste perderá su DERECHO DE RESERVA de la(s) propiedad(es) reservada(s) a su nombre, y el abono realizado por dicho concepto. Se considerará que el Cliente ha desistido de su Oferta de Compra y/o Promesa de Compra Venta, y ésta(s) quedará(n) resuelta(s) de hecho, sin necesidad de acción adicional alguna.

DESISTIMIENTO DE LA VENTA POR PARTE DE LA INMOBILIARIA

La Inmobiliaria tendrá derecho de desistir de firmar la escritura de Compra Venta prometida en cualquier momento, sin expresión de causa.

Si la Inmobiliaria ejerce este derecho, deberá restituir al cliente Promitente Comprador el íntegro de los dineros que éste le haya abonado a esa fecha. Asimismo, la Inmobiliaria, a modo de única y total compensación por todo concepto relacionado a su decisión de desistir de la firma del contrato Compra Venta prometido, deberá abonar a favor del cliente Promitente Comprador, una suma igual al Abono por Derecho de Reserva realizado por el cliente Promitente Comprador, al suscribir su Oferta de Compra.

En esto caso, el cliente Promitente Comprador renuncia expresamente, desde ya, a cualquier acción contra la Inmobiliaria.

Para optar por este derecho, bastará a la Inmobiliaria cursar la comunicación correspondiente por correo electrónico al cliente Promitente Comprador, en la cual le comunica su opción unilateral. Así mismo, debe poner en forma inmediata, a disposición del cliente en sus oficinas de Napoleón 3010 oficina 22 Las Condes, la restitución de los dineros recibidos a esa fecha, así como la única compensación antes referida. Luego de cumplido lo anterior, la Promesa de Compra Venta suscrita quedará resuelta, sin posterior responsabilidad para la Inmobiliaria y sin necesidad de acción adicional alguna.

FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRA VENTA POR TODAS LAS PARTES

INSCRIPCION DE LA ESCRITURA EN EL CBR

Cumplido el trámite de Pre Entrega a satisfacción del cliente Promitente Comprador, la Inmobiliaria dará la orden para que se confeccione la Escritura de Compra Venta respectiva a Notaria o a la institución financiera correspondiente.

El proceso de firma de la Escritura de Compra Venta es el siguiente:

- El cliente debe proveer los fondos para los Gastos Operacionales (estos corresponde al estudio de títulos, tasación, confección de escritura, notaría, derechos del Conservador de Bienes Raíces -CBR- e impuesto al crédito). Dichos gastos se proveen directamente a la entidad financiera, en caso de ser la compra con financiamiento, o a la Inmobiliaria en su defecto.
- Si la compra se realiza con financiamiento, el cliente debe firmar, en la institución financiera correspondiente, todos los documentos finales de la solicitud de financiamiento requerida.
- La Notaria procede a elaborar la escritura correspondiente.
- El cliente firma su escritura en Notaria, luego de una exhaustiva lectura y revisión de la misma, **e informa de este hecho a la Inmobiliaria al correo info@itodoslossantos.cl.**

JUAN RICARDO SAN MARTIN URREJOLA NOTARIO PUBLICO Huérfanos 835 Piso 18 Santiago

- La Inmobiliaria firma la escritura.
- Luego la escritura sigue alguno de los siguientes procesos, según la compra se realice con financiamiento por parte del cliente y/o el proyecto tenga hipoteca previa con algún banco:
    - Si no existe hipoteca sobre el proyecto, y el cliente requiere de financiamiento para la adquisición de la(s) propiedad(es):
        - La entidad financiera que otorga el crédito al cliente, firma la escritura de Compra Venta y otorgamiento de crédito al cliente e hipoteca de la(s) propiedad(es) a su favor.
    - Si existe hipoteca sobre el proyecto, y el cliente no requiere de financiamiento para la adquisición de la(s) propiedad(es):
        - El Banco que tiene la hipoteca del proyecto, acepta la escritura correspondiente, luego de lo cual firma el alzamiento de la hipoteca.
    - Si existe hipoteca sobre el proyecto, y el cliente requiere de financiamiento para la adquisición de la(s) propiedad(es):
        - La entidad financiera que otorga el crédito al Cliente, emite la Carta de Resguardo, del pago correspondiente del crédito del cliente, al Banco que tiene la hipoteca del proyecto.
        - El Banco que tiene la hipoteca del proyecto, acepta la escritura correspondiente y la Carta de Resguardo, luego de lo cual firma el alzamiento de la hipoteca.
        - La entidad financiera que otorga el crédito al cliente, firma la escritura de Compra Venta y otorgamiento de crédito al cliente e hipoteca de la(s) propiedad(es) a su favor.
- La escritura regresa a Notaria para cierre y copias.
- La escritura se envía al CBR para su inscripción respectiva.
- La escritura sale inscrita en el CBR.

De acuerdo a la legislación vigente, sólo una vez inscrita la escritura en el CBR, la(s) propiedad(es) es(son) reconocida(s) como perteneciente(s) al cliente Promitente Comprador, luego de lo cual, la Inmobiliaria recién puede formular el cobro de los dineros correspondiente al Ahorro Previo y el Subsidio Estatal, en caso de corresponder.
Todo el proceso descrito, hasta el ingreso de la escritura al CBR, debe tomar entre 45 y 60 días en condiciones normales. El plazo de inscripción de la escritura en el CBR, depende de la localidad donde se realice.

ENTREGA DEFINITIVA DE LA(S) PROPIEDAD(ES)

La entrega definitiva de la(s) propiedad(es) al comprador se realizará cinco (5) días después de que la escritura de Compra Venta respectiva sea inscrita en el CBR correspondiente.

En caso de que el cliente opere con alguna de las entidades financieras con que la Inmobiliaria tiene convenio, la entrega material de la(s) propiedad(es) tendrá lugar a los quince (15) días del correo enviado por el cliente a la dirección info@itodoslossantos.cl, en el que indique que ha firmado la escritura correspondiente y que ésta se encuentra disponible para la firma de la Inmobiliaria en Notaria.

Para proceder a la entrega definitiva de la(s) propiedad(es), es requisito que el nuevo propietario haya realizado previamente el abono, en la cuenta corriente del Condominio respectivo, del dinero correspondiente al Fondo de Garantía del Condominio, el cual de acuerdo al respectivo Reglamento de Copropiedad, asciende a la suma equivalente a cinco (5) UF.
Cumplidas las condiciones antes señaladas, se coordinará con el cliente el día y hora para materializar la entrega definitiva de la(s) propiedad(es) y de las llaves de la(s) misma(s), así como las llaves del acceso al condominio.

GARANTIA DE CALIDAD Y POST VENTA

Nuestra empresa trabaja con los más altos estándares de calidad de acuerdo a las especificaciones técnicas de cada proyecto, con materiales de marcas reconocidas en el mercado y con mano de obra calificada.

No obstante lo anterior, dadas las características de los procesos de producción empleados en la construcción, es probable que en su nueva vivienda se puedan presentar algunos desperfectos menores que requieran ser resueltos, los que se deben poner de manifiesto en los primeros meses de uso del mismo.

La Garantía de Calidad y Post Venta de nuestra empresa responde por todo aquel desperfecto cuyo origen se deba a un defecto en el proceso de ejecución de los trabajos, de los materiales empleados y/o de los diseños. No son de nuestra responsabilidad, y no están cubiertos por la Garantía de Calidad y Post Venta, los desperfectos originados en el uso inadecuado, falta de mantenimiento y/o del normal desgaste, de su vivienda.

Asimismo, nuestra Garantía de Calidad y Post Venta cesa en forma inmediata si los desperfectos se presentan en zonas intervenidas por terceros.

De acuerdo a la legislación vigente, la Garantía de Calidad y Post Venta otorgada por la Inmobiliaria, se extiende por tres años desde la fecha de escritura de Compra Venta respectiva de la(s) propiedad(es) para las terminaciones; cinco años después de la Recepción Municipal para las instalaciones y 10 años después de la Recepción Municipal para la estructura.

Para una adecuada atención de Post Venta, le recomendamos leer en detalle el documento de Garantía de Calidad y Post Venta de nuestra empresa, el cual está disponible en nuestra Sala de Venta y le será entregado en el proceso de Pre Entrega.

Nuestro compromiso es, resolver todos los requerimientos de Garantía de Calidad y Post Venta que correspondan, formulados de acuerdo a los procedimientos establecidos ya referidos, dentro de un plazo de treinta (30) días, contados desde la visita de inspección y evaluación respectiva que realice la Inmobiliaria, salvo en aquellos casos, que por su misma naturaleza, requieren un plazo mayor de solución.

Quedamos atentos a responder cualquier inquietud que pueda tener usted respecto de su Proceso de Compra en el correo electrónico info@itodoslossantos.cl

JUZGADO SAN MARTIN URRUTIA
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 835
Piso 18
Santiago

CERTIFICO Que Hoy protocolicé esto documento con el N° 20 al final de mi Repertorio de Escrituras Públicas.-

Santiago, 02 mayo 2012

JUAN RICARDO SAN MARTIN U. NOTARIO PUBLICO Huérfanos 835 Piso 15 Santiago

ES TESTIMONIO FIEL DEL ORIGINAL

STGO. 03 MAY 2012

JUAN RICARDO SAN MARTIN U.
NOTARIO PUBLICO SANTIAGO