

## BASES DE PROMOCIÓN SOCOVESA

### "VIVIENDA PREVIA DE SOCOVESA, o PROPIEDAD SOCOVESA EN PARTE DE PAGO de INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A." "TEMUCO, IX REGION"



#### 1. Generalidades:

1.1. La empresa Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A., en adelante indistintamente Socovesa o la promotora, llevará a cabo una promoción dirigida a todas aquellas personas que adquieran a título de propietario una o más viviendas de nuestros proyectos de la ciudad y comuna de Temuco.

1.2 La promoción tendrá una vigencia única hasta el día 30 de Diciembre de 2009 a contar de hoy o hasta agotar el stock de viviendas, sin prórroga o extensión alguna, salvo declaración irrevocable y unilateral manifestada y formalizada por un apoderado de la Inmobiliaria, con 5 días de antelación al vencimiento del plazo extintivo original.

#### 2. Servicios o descuentos incluidos en la promoción:

La presente promoción, que es sin concursos ni sorteos, es una "mera" expectativa que deberá ejercer el promitente comprador u oferente de compra de alguna de las viviendas nuevas incluidas en la promoción, al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa u oferta de compra, la cual se consolidará y dará derecho a exigirla una vez inscrito el respectivo título traslativo de dominio ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y que consistirá en poder imputar al precio de compra de la vivienda nueva de Socovesa, el remanente o saldo a que tuviere derecho o quedare, de la compra o toma que Socovesa hará de su antigua vivienda, debiendo haber sido ésta última en todo caso, construida por Socovesa o alguna de sus filiales o coligadas. Las demás limitaciones, restricciones y regulaciones de esta promoción, constan al final de las presentes bases.

#### 3. Quienes pueden participar:

El ejercicio de la expectativa de opción, sólo la tendrán y podrán ejercer, los promitentes compradores y oferentes de compra de alguna de las viviendas en promoción, al momento de la firma del instrumento referido, y que den cumplimiento a las demás condiciones que se indicarán; de consecuencia, si el respectivo contrato de promesa de compraventa, oferta de compra o cierre de negocio, se retractare, revocare, resciliare, resolviere, o en general quedare sin efecto, ya sea por la vía convencional, arbitral o judicial, no dará derecho a exigir o ejercer la opción referida, a un cuando dichos acuerdos de voluntad vuelvan a renacer por cualquier medio y, el plazo de la promoción no se hubiese extinguido.

#### 4. Quienes no pueden participar:

Aquellas personas que no cumplan con los requisitos especiales que más adelante se indicaran, y en todo caso, los menores de 18 años.

#### 5. Condiciones especiales de la promoción:

##### 5.1. Publicidad posterior a la promoción:

El adquirente propietario de alguna de las viviendas en promoción autoriza en forma irrevocable a Socovesa, para publicitar gratuitamente por cualquier medio que estime pertinente ya sea visual o audiovisual su imagen e individualización completa, so pena de extinguirse ipso facto su derecho a exigir la opción respectiva.





**5.2 Caducidad ipso iure de la promoción:**

En el evento que el promitente comprador u oferente de compra de alguna de las viviendas en promoción, no hiciere uso de su mera expectativa antes señalada, y por el contrario manifestare su intención de negociar o acordar una prestación a su favor diferente a las promocionadas y Inmobiliaria la aceptare, lisa y llanamente, no por eso tendrá aquel, derecho adquirido alguno, sino que este caducará ipso iure, sin más trámite, por el sólo hecho de la firma de la escritura definitiva de compraventa.

**5.3 Limitaciones, restricciones y regulaciones, del recibo de propiedades Socovesa en parte de pago.**

**5.3.1. La Propiedad:**

**5.3.1.1 Tipo de propiedad a recibir:** Estas sólo podrán ser casas y departamentos que hayan sido construidos y vendidos por Empresas Socovesa.

**5.3.1.2 Ubicación y antigüedad:** Deberán estar ubicadas en la ciudad de Temuco y tener una antigüedad no mayor a diez años desde su recepción definitiva municipal.

**5.3.1.3 Valor:** El valor de tasación no podrá exceder al 60% del precio de la propiedad nueva que adquirirá de Socovesa.

**5.3.2 Determinación del valor de la propiedad a recibir en parte de pago:**

**5.3.2.1 Tasación:** Estas serán realizadas por una oficina de corretaje externa e independiente a Socovesa.

**5.3.2.2 Fijación del Valor:** La propiedad a recibir como parte del precio, se tomará al valor que fije dicho corredor externo, tomando en consideración el real estado de uso y/o detrimento de la vivienda, su depreciación, sus costos de reparación y/o mantención, de la información del CBR de Temuco, y de la inspección técnica de la propiedad por parte de Socovesa. El resultado de esta tasación externa será inapelable e inobjetable por parte del adquirente de la vivienda nueva y, en caso de desacuerdo irreconciliable, Socovesa tendrá derecho a retractar unilateralmente la oferta de compra de la vivienda nueva, de pleno derecho y sin forma de juicio, bastando para ello una carta dirigida al domicilio del cliente consignado en la oferta de compra.

**5.3.2.3 Estudio de títulos de dominio.** La propiedad a recibir en parte de pago por la vivienda nueva, deberá encontrarse con sus títulos de dominio conforme a derecho, cuestión que verificará Socovesa por intermedio de un abogado de su confianza. El resultado de este estudio será inapelable e inobjetable por parte del adquirente de la vivienda nueva y, en caso de desacuerdo irreconciliable, Socovesa tendrá derecho a retractar unilateralmente la oferta de compra de la vivienda nueva, de pleno derecho y sin forma de juicio, bastando para ello una carta dirigida al domicilio del cliente consignado en la oferta de compra. Será obligación del cliente, proporcionar a Socovesa una carpeta de títulos de dominio de su vivienda, según los estándares legales pertinentes.

**5.3.2.4 Aceptación y Recibo de la propiedad usada:** La propiedad será recibida en parte de pago por Socovesa, cuando el cliente esté de acuerdo con el valor determinado en el punto anterior y con el estudio de títulos, con lo cual, deberá ser firmada junto con la promesa de compraventa u oferta de compra de la nueva propiedad Socovesa, la escritura de compraventa de la propiedad entregada en pago, esto en el caso que la propiedad usada no esté dada como garantía hipotecaria alguna; o bien y en caso de estar gravada con garantía hipotecaria la vivienda usada y el cliente requiera financiamiento bancario para la adquisición de la nueva





vivienda, se transferirá junto con la firma de la compraventa, mutuo e hipoteca bancaria nueva todo en un mismo acto.

**5.3.2.5 Entrega material de la vivienda nueva por Socovesa:** La propiedad nueva vendida por Socovesa, sólo le será entregada materialmente al cliente, cuando hubiese egresado del CBR de Temuco la escritura de compraventa de la vivienda usada dada en pago, libre de todo gravamen y prohibición, y además, cuando éste hubiese acreditado a satisfacción de Socovesa el pago de todos los servicios básicos y gastos comunes que gravaban dicha propiedad, y en todo caso, contra la recepción material y conforme de Socovesa de la vivienda dada en pago. En tal sentido el cliente asume y se obliga a mantener en perfecto estado de conservación y uso la vivienda desde el día de la tasación practicada.

**5.3.3 Determinación del pie base o saldo a favor del cliente y su forma de imputarlo al precio de la vivienda nueva de Socovesa:**

**5.3.3.1 Operación sin saldo pendiente por algún crédito que grave la propiedad entregada en pago a Socovesa:** Bajo esta modalidad, el monto del pie o saldo a favor del cliente estará determinado por el monto informado por Socovesa al cliente, producto del resultado de la tasación practicada por el corredor externo y el cual fuere aceptado tácita o expresamente por éste, en la forma establecida en el n° 5.3.2.2 precedente.

PIE BASE = VALOR TASACION + \*CUOTA DIFERENCIAL DE PIE \*(constituye el aumento del valor de tasación con ahorros adicionales del clientes).

**5.3.3.2 Operación con saldo pendiente por algún crédito en la propiedad entregada en pago a Socovesa:** Bajo esta modalidad, el monto del pie estará determinado ya sea por el monto informado por Socovesa al cliente, producto del resultado de la tasación practicada por el corredor externo y el cual fuere aceptado tácita o expresamente por éste, en la forma establecida en el n° 5.3.2.2 precedente, **menos** el monto del crédito adeudado o saldo insoluto de la deuda bancaria, incluyendo comisión de prepago y corte de cupones de cargo del cliente. Para lo anterior, el cliente deberá adjuntar al momento de determinar la forma de pago en la promesa de compraventa u oferta de compra de la propiedad nueva a Socovesa, una preliquidación vigente, escrita y firmada por la institución financiera que corresponda.

PIE BASE = VALOR TASACION + \*CUOTA DIFERENCIAL DE PIE \*(constituye el aumento del valor de tasación con ahorros adicionales del clientes) - (CREDITO ADEUDADO + COSTO Y COMISION DE PRE-PAGO)

**5.3.3.3 De la forma de pagar o imputar al precio de la vivienda nueva, el valor de tasación acordado entre las partes.**

- Para toma de propiedades que no tengan saldo pendiente bancario, Socovesa procederá a girar cheque endosable a nombre del cliente, por el valor acordado de tasación de la vivienda usada de Socovesa, el cual dejará depositado con instrucciones notariales en la Notaría de Temuco de Juan Antonio Loyola Opazo, a efecto de que éste sea endosado por el cliente a Socovesa en pago del pie de la vivienda nueva, y Socovesa lo retire sólo una vez que la propiedad recibida en pago se haya recepcionado por Socovesa y se haya inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Temuco libre de todo gravamen y prohibición a su nombre, todo lo anterior, junto a la firma e inscripción de la vivienda nueva vendida por Socovesa al cliente.

- Para toma de propiedades que tengan saldo pendiente bancario, Socovesa procederá a entregar los siguientes documentos:

\*Cheque endosable a nombre del cliente, por el valor acordado de tasación de la vivienda usada de Socovesa, el cual dejará depositado con instrucciones





notariales en la Notaría de Temuco de Juan Antonio Loyola Opazo, a efecto de que éste sea endosado por el cliente a Socovesa en pago del pie de la vivienda nueva, y Socovesa lo retire sólo una vez que la propiedad recibida en pago se haya recepcionado por Socovesa y se haya inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Temuco libre de todo gravamen y prohibición a su nombre, todo lo anterior, junto a la firma e inscripción de la vivienda nueva vendida por Socovesa al cliente.

\*Vale vista nominativo a nombre del Banco o Institución Mutuaria de la vivienda usada del cliente, por el valor del crédito a prepagar, incluyendo comisión y demás costos informados por la institución, el cual dejará depositado con instrucciones notariales en la Notaría de Temuco de Juan Antonio Loyola Opazo o en la que la institución indique, a efecto de que éste sea retirado por la institución sólo una vez que la propiedad recibida en pago se haya recepcionado por Socovesa y se haya inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Temuco libre de todo gravamen y prohibición a su nombre, todo lo anterior, junto a la firma e inscripción de la vivienda nueva vendida por Socovesa al cliente.

### **5.3.4 Documentos Legales y Operativos:**

**5.3.4.1 Reserva De Propiedad Socovesa:** Este documento, permite iniciar una posible venta de vivienda nueva, el que debe indicar el número de la vivienda, departamento, estacionamientos y bodegas deseados; precio de lista; y una indicación de cómo desea adquirir la propiedad nueva.

**5.3.4.2 Identificación De Propiedad y Autorización De Cobro:** Junto con el documento anterior el cliente deberá llenar este documento indicando el tipo de propiedad que desea dar en parte de pago (casa y/o departamento), ubicación, antigüedad, programa de distribución, metraje aproximado y precio deseado.

Además en este documento autoriza a Socovesa a descontar de los dineros dejados junto con la Reserva, los costos de tasación en que se incurrirá, esto se realizará solamente cuando la compraventa de la propiedad Socovesa no se perfeccione.

**5.3.4.3 Promesa De Compraventa u Oferta de Compra:** En este documento o el que corresponda deberá indicarse la individualización de la propiedad Socovesa que se desea comprar, precio de venta, forma de pago, donde se indicará si existe pago con vivienda usada de Socovesa, y la fecha última de suscripción de la escritura de compraventa definitiva. Además deberá dejar una garantía en dinero equivalente a \$500.000, que será depositada y abonada a los gastos operacionales del cliente.

**5.3.4.4 Carpeta de títulos de dominio de la vivienda usada.:** Junto con el documento anterior, el cliente deberá proporcionar una carpeta de los títulos de dominio de la propiedad ofrecida en pago, a efecto de que sean revisados por un abogado asesor de la empresa. Esta carpeta deberá comprender un \*certificado de dominio vigente sobre la propiedad, \*certificado de hipotecas, gravámenes, litigios y de bien familiar, expedidos por el CBR de Temuco, \*sus títulos complementarios de los años que correspondan hasta la venta primitiva de Socovesa o de alguna de sus filiales, \*estar al día en el pago de las contribuciones de bienes raíces, de aseo, y de todo servicio público y/o común.

### **5.3.5 Gastos Asociados:**

**5.3.5.1 Para propiedades hipotecadas entregadas en pago:** Los gastos como comisiones bancarias de prepago, corte de cupones hipotecarios, alzamientos y cancelaciones, carpeta de títulos, y otros que informe la institución, serán de cargo del cliente





Respecto a la redacción de escritura, estudio de títulos, notaría, he inscripción del dominio serán de cargo de Socovesa.

Finalmente, respecto al costo de tasación de la vivienda usada, que asciende a 3 UF, este será de cargo del cliente en el evento en que no se llegará a acuerdo respecto al valor de tasación y quedará sin efecto la operación, en caso contrario, será de cargo de Socovesa.

**5.3.5.2 Para propiedades sin saldo hipotecario entregadas en pago:**

La carpeta de títulos de dominio será de cargo del cliente.

En lo que dice relación con la redacción de escritura, notaría, he inscripción del dominio serán de cargo de Socovesa.

Finalmente, respecto al costo de tasación de la vivienda usada, que asciende a 3 UF., este será de cargo del cliente en el evento en que no se llegará a acuerdo respecto al valor de tasación y quedará sin efecto la operación, en caso contrario, será de cargo de Socovesa.

**5.3.5.3 Gastos por garantías:**

Cualquier otro gasto en que se incurra por cuenta del cliente, producto de haber éste solicitado alguna garantía adicional a Socovesa respecto a esta operación, tales como letras de cambio, pagarés, sus impuestos asociados, boletas de garantía bancaria, gastos de autorización y redacción legal y, cualquiera otro instrumento legal que requiera, etc., serán de cargo de Socovesa.

**6. Protocolización:**

El representante que suscribe las presentes Bases de la Promoción "VIVIENDA PREVIA DE SOCOVESA, o PROPIEDAD SOCOVESA EN PARTE DE PAGO de INMOBILIARIA SOCOVESA TEMUCO S.A", faculta al portador de ellas para protocolizarlas tan pronto se encuentren firmadas, ante cualquier Notario Público.

Raúl Molina Colvin  
p.p. Inmobiliaria Socovesa Temuco S.A.  
Manuel Bulnes 655, of. 13, Temuco  
14 de Junio de 2008

6475  
2394  
Temuco, 04 de Septiembre 2008

