

## TÉRMINOS Y CONDICIONES

**NATURALEZA DE LOS SERVICIOS:** La Inmobiliaria es una empresa dedicada al corretaje o intermediación de inmuebles rurales por cuenta propia y/o ajena. Los inmuebles que ofrece nuestra empresa por cuenta ajena pertenecen a un tercero que nos ha encomendado ofrecer y poner en venta sus propiedades.

**FECHA Y LUGAR DE ESCRITURA:** La Inmobiliaria enviará el borrador de escritura de compraventa al correo electrónico proporcionado por el cliente, una vez recibido el cliente deberá señalar una fecha para la firma de la escritura, fecha que no podrá exceder de 10 días hábiles desde la fecha de recepción del borrador de escritura. Una vez transcurrido este plazo, se entenderá que el cliente ha desistido de la compra pudiendo la Inmobiliaria disponer libremente de la parcela reservada. No se hará devolución de pagos por concepto de reserva por causales imputables al cliente. El cliente deberá comparecer a firmar la escritura a la Notaría que designe la Inmobiliaria, de acuerdo con la necesidad de la misma. El cliente declara y acepta la circunstancia antes señalada y deberá concurrir a la Notaría señalada por la Inmobiliaria dentro del plazo estipulado.

**ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN:** Para que usted realice una compra segura, la Inmobiliaria proporciona como forma habitual de trabajo los documentos necesarios para su estudio, tales como: copia de la inscripción con certificado de vigencia; certificados de hipotecas, gravámenes y litigios; inscripción de dominio anterior, copia del plano de subdivisión; copia del certificado del S.A.G., que autoriza la subdivisión y asignación de roles de avalúos del S.I.I., Si usted desea realizar un estudio de títulos de la propiedad reservada, deberá contratar los servicios de un profesional de su confianza, y solicitar la documentación adicional en las Instituciones u Organismos correspondientes, bajo su cargo y exclusiva responsabilidad.

**VENTA EN VERDE:** Se debe tener presente que si la reserva es en verde, significa que aún no se encuentran disponibles los documentos necesarios para un cabal conocimiento del estado del predio (certificado del SAG, certificado de asignación de pre-roles, y/o plano archivado en el Conservador de Bienes Raíces respectivo). Tan pronto la Inmobiliaria posea toda la documentación, será enviada oportuna y conjuntamente con el borrador de escritura. Sin perjuicio de lo anterior Hacienda Inmobiliaria realiza un estudio de título con profesionales altamente calificados y entrega predios con toda la documentación en orden.

**BORRADOR DE ESCRITURA:** Luego de la entrega de documentación se le enviará oportunamente el borrador de escritura. Será de su responsabilidad detectar cualquier error en la correcta individualización de la parte compradora, para ello deberá informar inmediatamente a nuestros profesionales para hacer las correcciones pertinentes. Sin perjuicio de lo anterior, todos los errores que usted, el profesional que lo asesore o el organismo correspondiente detecte, será subsanado sin costo alguno para usted. En este sentido, la Inmobiliaria se responsabiliza de estos eventuales errores. Sin embargo si el cliente desea cambiar el titular de venta, adicionar otro propietario y en general cualquier cambio que modifique la escritura de compraventa, deberá pagar la suma de \$50.000. Dicha suma deberá ser depositada o transferida a la cuenta corriente de la Inmobiliaria antes de proceder a la modificación, dicha modificación no altera el plazo inicial comprometido para la firma de la escritura.

**ESTADO DEL INMUEBLE:** La Inmobiliaria al intermediar en la venta de la parcela, no ofrece parcelas con agua, permisos de construcción, electricidad u otros, salvo estipulación en contrario. Sólo se ofrece factibilidad de agua y factibilidad eléctrica. Por lo tanto, él o los propietarios de la parcela, la cual intermedia la Inmobiliaria, sólo se obligan a la entrega de la parcela y que ésta quede debidamente inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

**FACTIBILIDAD DE AGUA:** La Inmobiliaria al ofrecer factibilidad de agua, significa que es el comprador quien determinará la forma de abastecerse de agua. Para ello existen diversas formas tales como; construcción de pozo profundo; construcción de noria; construcción de estanque para abastecerse de un proveedor local, conexión de agua potable rural, etc. La decisión de como abastecerse de agua dependerá, por ejemplo, de la frecuencia que visitará su parcela o de las necesidades de cada comprador. Finalmente se hace presente que cualquiera puede cavar en suelo propio pozos para las bebidas y usos domésticos, tal como señala el Código de Aguas.

**FACTIBILIDAD DE LUZ:** La Inmobiliaria al ofrecer factibilidad de luz, al igual como se señala en el caso anterior, significa que es el cliente quien deberá concurrir a la empresa eléctrica respectiva, para ésta bajo sus términos y condiciones entregue dicho servicio. Sin embargo, en este caso, se recomienda solicitar un proyecto eléctrico para toda la parcelación, ya que de ésta forma de organización ahorrará dinero en la ejecución del proyecto eléctrico. Otra opción es la instalación de paneles solares que es una alternativa verde y sustentable, que no requiere una intervención tan abrupta en el entorno.

**USO DE SUELOS Y CONSTRUCCIONES:** Las parcelas que la Inmobiliaria intermedia, son de uso agrícola. No obstante, lo anterior, a lo que algunos creen, se pueden construir hasta 2 casas de uso habitacional en las parcelas de agrado, situación en la cual deberá obtener el permiso municipal correspondiente. Por ello, es el cliente quién debe concurrir al Departamento de Obras de la Municipalidad respectiva, presentando la documentación indicada en la Ley de Urbanismo y Construcciones y su Reglamento.

**RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR:** Se hace presente que la labor del vendedor es explicar de manera fidedigna cada cláusula del presente instrumento y cualquier materia relacionada a la venta del inmueble, además de mostrar en terreno las parcelas y sus respectivos límites o deslindes.

**PRECIO OFERTA:** Se hace presente que en los periodos en que existan ofertas en la venta de parcelas, no se podrá hacer entrega de vale vistas con instrucciones (sin plazo o condición alguna).

**PAGO DE CONTRIBUCIONES:** La Inmobiliaria intermedia la venta de parcelas con Rol de Avalúo propio. De manera el hecho de que la propiedad pague o no contribuciones lo determinará exclusivamente el Servicio de Impuestos de Internos, ello una vez activado el rol asignado para su parcela. Esta determinación la hace el organismo tomando en consideración el avalúo fiscal del predio de mayor extensión y la normativa vigente. Se hace presente que, la responsabilidad de la Inmobiliaria es que, al momento de la compra, la propiedad no tenga deudas por concepto de contribuciones, por lo que en ese momento la obligación se traspa al nuevo propietario.

**SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO:** Habitualmente, el borrador de escritura de compraventa contiene una cláusula en donde se constituye una servidumbre de tránsito voluntaria, perpetua y gratuita. Lo anterior, significa que la parcela que usted ha reservado cederá metros de su superficie para la servidumbre de tránsito conforme al plano de subdivisión de la parcelación. Esta servidumbre será el camino de acceso a su parcela, postación eléctrica, entre otras. Es un proyecto de subdivisión predial, las servidumbres de tránsito o caminos de paso son indispensables para poder acceder a la parcela desde el portón de la parcelación. Es decir, son imprescindibles para conectar su parcela con el camino público. Estas se constituyen en la escritura pública de cada lote o parcela. A su vez, usted podrá usar las servidumbres constituidas por los demás parceleros, para así transitar por la parcelación y acceder a su propiedad.

**SERVIDUMBRES ESPECIALES DE TRÁNSITO:** Hay casos en que las servidumbres proyectadas en el plano de subdivisión se hacen imposibles, gravosas, o bien de difícil ejecución. En tales casos la Inmobiliaria proyecta estos caminos por un lugar distinto al señalado en el plano, creando una servidumbre de tránsito o camino de paso no indicado en el plano de subdivisión. Sin perjuicio de lo anterior, éstas son informadas por nuestros agentes a los clientes y se crean también en la escritura pública de compraventa protocolizando el plano en el que se indica los metros cedidos. Como se señaló en la cláusula anterior, las servidumbres o caminos de paso son indispensables para acceder al predio desde el camino público o camino de acceso.

**CONSTRUCCIÓN Y MANTENCIÓN DE SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO:** La Inmobiliaria no solo intermedia la venta de parcelas, sino que también realiza los accesos de servidumbre proyectados en el plano de subdivisión, como también (de considerarse necesarios) portones de acceso. Una vez terminados los accesos y portones, la mantención o mejora de estos es de exclusiva responsabilidad de los nuevos propietarios, para ello se recomienda la organización de la parcelación en su conjunto. Estos trabajos serán realizados por la Inmobiliaria sin costo para los compradores, a medida que las condiciones climáticas lo permitan, pudiéndose ver suspendido la ejecución en periodos de lluvia, siendo retomada cuando el profesional a cargo estime conveniente. Se recomienda no transitar en periodos de lluvia por los accesos no terminados, siendo de exclusiva responsabilidad de la persona cualquier contingencia derivada de esta acción.

**OTRAS OBRAS EN LA PARCELA:** Como se señaló, la Inmobiliaria solo intermedia la venta de parcelas y ejecuta los portones y accesos proyectados en el plano de subdivisión. Toda obra de trabajo en la propiedad es de exclusiva responsabilidad del nuevo propietario, tales como: construcción de cercos o cierres perimetrales, pozos, construcciones en general, etc. Estos trabajos, deben ser encargados a terceros ajenos a la Inmobiliaria, ello sin perjuicio de que nuestros vendedores pueda recomendarles alguna persona o empresa que preste dicho servicio, se hace presente que no se hará responsable antes posibles incumplimientos u otros inconvenientes, ya que éstos prestadores de servicios no tienen ningún vínculo con la Inmobiliaria.