

# Contrato de Compraventa

Dominio Pleno · Precio Diferido · Opción de Recompra · Instrumento N° 1 del Acuerdo Marco

Magnus SpA · Santiago de Chile · Versión 2.4 · Abril 2026

## COMPARECENCIA

En Santiago de Chile, a [\_\_] de [\_\_\_\_\_] de 20[\_\_\_], ante el Notario Público identificado en el Acuerdo Marco protocolizado bajo el N° [\_\_\_\_\_] de este Registro, comparecen:

**POR UNA PARTE — EL FONDO (COMPRADOR):** El Fondo de Inversión Privado denominado MAGNUS FIP INMOBILIARIO, RUT N° [\_\_\_\_\_] , constituido conforme a la Ley N° 20.712, representado en este acto por su Administradora General de Fondos, [\_\_\_\_\_] S.A., RUT N° [\_\_\_\_\_] , representada a su vez por [don/doña \_\_\_\_\_], RUT N° [\_\_\_\_\_] , en su calidad de [\_\_\_\_\_] (en adelante, **“el Fondo”** o **“el Comprador”**);

**Y POR LA OTRA PARTE — EL VENDEDOR:** Don/Doña [\_\_\_\_\_] , cédula de identidad N° [\_\_\_\_\_] , de nacionalidad [\_\_\_\_\_] , de estado civil [\_\_\_\_\_] , de profesión u oficio [\_\_\_\_\_] , domiciliado/a en [\_\_\_\_\_] , comuna de [\_\_\_\_\_] , Región Metropolitana (en adelante, **“el Vendedor”**).

Los comparecientes declaran que el presente contrato forma parte de la operación unitaria descrita en el Acuerdo Marco, y se celebra simultáneamente con la Constitución de Usufructo Temporal y el Contrato de Servicios.

## EXPONEN

### PRIMERO. Antecedentes del Inmueble.

El Vendedor es dueño del bien raíz individualizado en la Cláusula Segunda del Acuerdo Marco (en adelante, **“el Inmueble”**). El Inmueble está libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y litigios, según certificados del Conservador de Bienes Raíces protocolizados como Anexo 7 del Acuerdo Marco. Las partes declaran que el Inmueble es un **BIEN RAÍZ USADO**, exento de IVA conforme al Art. 12 letra F del D.L. N° 825.

### SEGUNDO. Tasación Independiente.

El Inmueble fue tasado por [\_\_\_\_\_] , tasador certificado independiente, con fecha [\_\_\_\_\_] , en un valor de UF [\_\_\_\_\_] (Anexo 1 del Acuerdo Marco). Dicho valor se denomina, para efectos del presente contrato, **“Valor de Tasación”**.

### TERCERO. Propósito.

El Fondo adquiere el dominio pleno del Inmueble. Simultáneamente, en escritura separada del mismo acto y ante el mismo Notario, el Fondo constituye un derecho real de usufructo temporal oneroso en favor del Vendedor por un plazo de diez (10) años, inscrito como gravamen en el Conservador de Bienes Raíces. Adicionalmente, el Fondo otorga al Vendedor

una opción de recompra del Inmueble al vencimiento del usufructo, conforme a la Cláusula Sexta del presente contrato.

## ACUERDAN LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMERA: COMPRAVENTA DEL DOMINIO PLENO

#### 1.1. Objeto.

El Vendedor vende, cede y transfiere al Fondo, y el Fondo compra y acepta para sí, el **DOMINIO PLENO** del Inmueble, con todos sus usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, entradas y salidas.

#### 1.2. Precio.

El precio total de venta del Inmueble es la suma de UF [\_\_\_\_\_], equivalente al **cien por ciento (100%) del Valor de Tasación**. El precio se paga conforme al Plan de Pagos establecido en la Cláusula Tercera, y queda sujeto a los Gastos de Cierre por cuenta del Vendedor establecidos en la Cláusula Segunda.

#### 1.3. Tradición.

La tradición del dominio se efectúa por la inscripción del presente contrato en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente. Los gastos de inscripción son de cargo del Vendedor conforme a la Cláusula Segunda.

#### 1.4. Garantía de Evicción.

El Vendedor garantiza la posesión pacífica y legal del Inmueble, comprometiéndose al saneamiento de la evicción y de los vicios redhibitorios conforme a las reglas generales del Código Civil (Arts. 1.837 y siguientes).

### CLÁUSULA SEGUNDA: GASTOS DE CIERRE POR CUENTA DEL VENDEDOR

#### 2.1. Gastos de Cierre.

Las partes declaran que los siguientes gastos de cierre son de cargo exclusivo del Vendedor y se deducen del precio de la compraventa antes de calcular las cuotas mensuales del Saldo de Precio Diferido:

- (a) Tasación independiente: hasta UF 10.
- (b) Comisión de Corretaje a Magnus SpA: dos por ciento (2,0%) del precio de la compraventa, más IVA.
- (c) Honorarios notariales y derechos del Conservador de Bienes Raíces: hasta UF 60.

El monto exacto de cada concepto se especifica en la Oferta Vinculante (Anexo 11 del Acuerdo Marco), suscrita por el Vendedor con anterioridad a la firma del presente contrato.

#### **TRANSPARENCIA SOBRE GASTOS DE CIERRE.**

Los Gastos de Cierre indicados en la Cláusula 2.1 son los costos asociados a la transacción inmobiliaria. La Comisión de Corretaje a Magnus SpA constituye la remuneración por la

intermediación entre el Vendedor y el Fondo Comprador. El Vendedor declara haber recibido y comprendido la Oferta Vinculante con el detalle exacto de cada gasto antes de firmar el presente contrato, y haber tenido la oportunidad de consultar a un asesor independiente.

## CLÁUSULA TERCERA: PLAN DE PAGOS

### 3.1. Pago al Cierre — Opcional.

El Vendedor podrá optar por recibir un Pago al Cierre de hasta el **diez por ciento (10%)** del Valor de Tasación. Si el Vendedor ejerce esta opción, el monto será entregado en el mismo acto de la firma, mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria designada en el Anexo 4 del Acuerdo Marco. El monto del Pago al Cierre quedará especificado en la Oferta Vinculante (Anexo 11).

### 3.2. Saldo de Precio Diferido.

El saldo del precio de compraventa, una vez deducidos los Gastos de Cierre (Cláusula Segunda) y el Pago al Cierre (si lo hubiere), constituye el “Saldo de Precio Diferido” y se distribuye en ciento veinte (120) cuotas mensuales sucesivas durante un período de diez (10) años.

### 3.3. Cuota Bruta Mensual.

La cuota bruta mensual es el resultado de dividir el Saldo de Precio Diferido por ciento veinte (120). El monto exacto se denomina en UF y es fijo durante todo el período del Plan de Pagos. Se especifica en el Calendario de Pagos del Anexo 3 del Acuerdo Marco.

### 3.4. Mecánica del Pago Mensual.

Cada Cuota Bruta Mensual se deposita por el Fondo en la cuenta de escrow del Banco Agente, conforme a la Cláusula Cuarta del Acuerdo Marco. De cada Cuota Bruta Mensual, el Banco Agente descuenta automáticamente, en beneficio del Fondo y de Magnus SpA según corresponda:

- (a) El canon mensual de usufructo (4,0% anual del Valor de Tasación, ÷ 12);
- (b) El fee mensual del servicio de acompañamiento (UF 2,0 + IVA);
- (c) Los gastos centralizados del Inmueble (gastos comunes, contribuciones, suministros) que el Vendedor instruya pagar a través del escrow.

El monto neto resultante se transfiere a la cuenta bancaria del Vendedor designada en el Anexo 4 del Acuerdo Marco, a más tardar el día 5 (cinco) de cada mes. El Pago al Cierre, si lo hubiere, se entrega al Vendedor en el momento de la firma y NO genera descuento mensual adicional, pues su monto ya fue deducido al calcular el Saldo de Precio Diferido conforme a la Cláusula 3.2.

### EJEMPLO NUMÉRICO — Inmueble tasado en UF 10.000:

Sin Pago al Cierre: Saldo de Precio Diferido = UF 9.692; Cuota Bruta Mensual = UF 80,77;

menos canon usufructo UF 33,33 menos fee servicios UF 2,38 = pago neto UF 45,06/mes (antes de gastos centralizados del Inmueble).

Con Pago al Cierre del 10% (UF 1.000): Saldo de Precio Diferido = UF 8.692; Cuota Bruta Mensual = UF 72,43; menos canon usufructo UF 33,33 menos fee servicios UF 2,38 = pago neto UF 36,72/mes (antes de gastos centralizados del Inmueble). El Vendedor recibe adicionalmente UF 1.000 al firmar.

En ambos casos, el monto total recibido por el Vendedor en 10 años es de aproximadamente UF 5.406, equivalente al 54% del Valor de Tasación. La diferencia entre escenarios es solo el momento del flujo, no el total.

Estos ejemplos son ilustrativos; los montos exactos para cada Inmueble se calculan sobre la base de su Valor de Tasación y constan en la Oferta Vinculante (Anexo 11) y en el Calendario de Pagos (Anexo 3) del Acuerdo Marco.

### **3.5. Fecha y Forma de Pago.**

Las cuotas se pagan a más tardar el día 5 (cinco) de cada mes, mediante el mecanismo de escrow descrito en el Acuerdo Marco. El Vendedor recibirá el monto neto directamente en su cuenta bancaria designada.

### **3.6. Transmisibilidad por Causa de Muerte.**

El derecho a recibir las cuotas pendientes del Saldo de Precio Diferido es plenamente transmisible por causa de muerte a los herederos del Vendedor. El Fondo podrá suspender los pagos por un máximo de sesenta (60) días hábiles desde el fallecimiento, plazo durante el cual los herederos deberán acreditar su calidad. Acreditada la calidad, el Fondo reanudará los pagos al heredero o herederos designados, incluyendo las cuotas devengadas durante el período de suspensión.

### **3.7. No Aceleración.**

Las cuotas del Saldo de Precio Diferido no se aceleran por ninguna causa, incluyendo el fallecimiento del Vendedor. El Vendedor renuncia expresamente a solicitar la aceleración del pago, y el Fondo no podrá exigir su prepago.

## **CLÁUSULA CUARTA: NATURALEZA TRIBUTARIA DEL PRECIO**

### **4.1. Calificación de las Cuotas.**

Los pagos mensuales del Saldo de Precio Diferido constituyen **única y exclusivamente amortización del saldo del precio de venta del Inmueble** (Arts. 1.793 y 1.806 del Código Civil). No constituyen canon de usufructo, renta, pensión, ni ninguna otra figura distinta al precio de compraventa.

### **4.2. Tratamiento Tributario.**

Los pagos del Saldo de Precio Diferido constituyen recuperación de capital para el Vendedor, conforme al Art. 17 N° 8 de la Ley sobre Impuesto a la Renta. El canon de usufructo que el Vendedor paga al Fondo bajo la Constitución de Usufructo Temporal es una obligación contractual separada, con su propio tratamiento tributario en favor del Fondo.

### 4.3. Etiquetado en Documentos.

Todo documento, comprobante o declaración que dé cuenta de los pagos del precio diferido deberá identificarlos como “Precio Diferido Compraventa” y nunca como canon de usufructo, renta, arriendo o pensión.

## CLÁUSULA QUINTA: DECLARACIÓN DE RENTA E IMPUESTO A LA HERENCIA

### 5.1. Declaración de Renta.

El Vendedor declara conocer su obligación de declarar la enajenación del Inmueble en el Formulario 22 del año tributario siguiente a la celebración del presente contrato, conforme a las normas del Servicio de Impuestos Internos. Magnus SpA entregará al Vendedor, dentro de los noventa (90) días siguientes a la firma, un Certificado de Enajenación con todos los datos necesarios para dicha declaración.

### 5.2. Impuesto a la Herencia.

Las partes declaran conocer que el fallecimiento del Vendedor puede generar obligaciones bajo la Ley N° 16.271 sobre Impuesto a las Herencias respecto del crédito por las cuotas pendientes de pago del Saldo de Precio Diferido. Magnus SpA no puede determinar de antemano el monto del impuesto, el cual dependerá de la situación patrimonial particular del Vendedor y sus herederos. Se recomienda al Vendedor consultar con un asesor tributario independiente.

## CLÁUSULA SEXTA: OPCIÓN DE RECOMPRA

### 6.1. Otorgamiento de la Opción.

El Fondo otorga al Vendedor, en favor suyo, de sus Co-Usufructuarios designados en la Constitución de Usufructo Temporal o de sus herederos, según corresponda, una **opción irrevocable de recompra del Inmueble**, la cual podrá ejercerse en cualquier momento durante el período pactado del Usufructo Temporal, conforme a las condiciones de la presente Cláusula.

### 6.2. Precio de Recompra.

El precio de recompra es **fijo y único**, equivalente al precio total de la presente compraventa reajustado en UF y aumentado en un dos coma cinco por ciento (2,5%) anual compuesto por diez (10) años, calculado conforme a la fórmula: **Precio de Recompra = Precio de Compraventa × (1,025)<sup>10</sup>**. Para una compraventa de UF 10.000, el precio de recompra es de UF 12.800,85, pagadero en UF al valor del día del pago. Este precio es invariable y aplica con independencia del momento en que se ejerza la opción dentro del período pactado.

### 6.3. Plazo de Notificación.

El titular de la opción de recompra podrá ejercerla **en cualquier momento durante el período pactado del Usufructo Temporal**, debiendo notificar por escrito al Fondo su intención de ejercer la opción con una anticipación mínima de **noventa (90) días corridos** a la fecha en que pretende perfeccionar la recompra. La notificación se efectuará al canal indicado por Magnus SpA en su sitio web institucional, con copia al correo electrónico hola@soymagnus.com, debiendo identificar al titular y acompañar los antecedentes que

acrediten su calidad (Vendedor, Co-Usufructuario o heredero, según corresponda) y la fecha propuesta para la firma de la escritura de recompra.

#### **6.4. Compensación con Cuotas Pendientes del Saldo de Precio Diferido.**

Al momento de perfeccionarse la recompra, el monto a pagar por el titular de la opción será el **Precio de Recompra Neto**, equivalente al Precio de Recompra establecido en la Cláusula 6.2 menos el valor presente de las cuotas pendientes del Saldo de Precio Diferido del presente Contrato de Compraventa al momento del ejercicio. Para estos efectos, el valor presente de las cuotas pendientes se calculará como la suma simple en UF de las cuotas mensuales netas que el Fondo aún no ha pagado al Vendedor, sin aplicar tasa de descuento.

##### **EJEMPLO NUMÉRICO — Inmueble tasado en UF 10.000:**

Precio de Recompra (fijo): UF 12.800,85

Cuota neta mensual del Vendedor: UF 45,06

Si el ejercicio se perfecciona en el mes 60 (5 años), restan 60 cuotas pendientes = UF 2.703,60. Precio de Recompra Neto a pagar = UF 12.800,85 – UF 2.703,60 = UF 10.097,25.

Si el ejercicio se perfecciona en el mes 120 (10 años, vencimiento), no quedan cuotas pendientes. Precio de Recompra Neto a pagar = UF 12.800,85.

Estos ejemplos son ilustrativos; los montos exactos para cada Inmueble se calculan sobre la base de su Valor de Tasación y constan en la Oferta Vinculante (Anexo 11) y en el Calendario de Pagos (Anexo 3).

#### **6.5. Efecto sobre el Plan de Pagos.**

El perfeccionamiento de la recompra extingue automáticamente la obligación del Fondo de continuar pagando las cuotas pendientes del Saldo de Precio Diferido. La compensación establecida en la Cláusula 6.4 sustituye íntegramente dichas cuotas. El Vendedor renuncia, mediante el ejercicio de la opción de recompra, a recibir las cuotas pendientes con posterioridad al perfeccionamiento de la recompra.

#### **6.6. Efecto sobre el Usufructo Temporal.**

El perfeccionamiento de la recompra antes del vencimiento del usufructo temporal produce simultáneamente la extinción del usufructo, debiendo el Vendedor concurrir a la cancelación de la inscripción del gravamen en el Conservador de Bienes Raíces. A partir del perfeccionamiento, el Vendedor recupera el dominio pleno del Inmueble, cesando el devengo del canon de usufructo y el fee mensual del servicio de acompañamiento.

#### **6.7. Forma de Pago de la Recompra.**

El Precio de Recompra Neto se pagará al Fondo mediante transferencia electrónica al momento de la firma de la escritura de recompra, salvo que las partes acuerden por escrito un mecanismo alternativo (por ejemplo, financiamiento bancario con escritura simultánea). En el momento del pago, el Fondo transferirá el dominio pleno del Inmueble al titular de la opción mediante escritura pública, con cancelación de cualquier gravamen pendiente. Los gastos notariales y de inscripción de la recompra serán de cargo del titular de la opción.

### 6.8. Caducidad de la Opción.

Si el titular no ejerce la opción dentro del período pactado del Usufructo Temporal (mediante notificación con la anticipación mínima de 90 días corridos), ésta caducará definitivamente al vencimiento del usufructo, sin posibilidad de ser ejercida con posterioridad. La caducidad de la opción de recompra no afecta el derecho del Vendedor o sus Co-Usufructuarios o herederos a suscribir el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo conforme a la Cláusula Cuarta de la Constitución de Usufructo Temporal, ni el derecho preferente de adquisición previsto en la Cláusula Decimosexta del Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo en caso de venta del Inmueble por el Fondo a un tercero durante la vigencia del arrendamiento.

### 6.9. Transmisibilidad.

La opción de recompra es plenamente transmisible a los Co-Usufructuarios designados en la Constitución de Usufructo Temporal y a los herederos del Vendedor, sin necesidad de modificación del presente contrato.

## CLÁUSULA SÉPTIMA: PROTECCIÓN DE DATOS

El Fondo y Magnus SpA podrán tratar los datos personales del Vendedor exclusivamente para la ejecución de este contrato y de la operación unitaria descrita en el Acuerdo Marco, conforme a la Ley N° 19.628 sobre Protección de la Vida Privada.

## CLÁUSULA OCTAVA: VINCULACIÓN AL ACUERDO MARCO

El presente contrato forma parte de la operación unitaria descrita en el Acuerdo Marco. Las disposiciones sobre escrow, arbitraje, gastos notariales, domicilio de las partes y asesoría jurídica independiente del Vendedor se rigen por lo establecido en dicho Acuerdo Marco, que se da por íntegramente reproducido para todos los efectos legales.

## FIRMAS

En prueba de conformidad con todo lo expuesto, las partes suscriben el presente contrato en el lugar y fecha indicados en la comparecencia.

---

### EL FONDO (COMPRADOR)

*Magnus FIP Inmobiliario, representado por su AGF*

[RUT: \_\_\_\_\_]

---

### EL VENDEDOR

*[Nombre completo]*

[RUT: \_\_\_\_\_]

**AUTORIZACIÓN DEL NOTARIO PÚBLICO.** Yo, [\_\_\_\_\_], Notario Público titular de la [\_\_\_\_\_]ª Notaría de Santiago, doy fe de la autenticidad de las firmas estampadas en el presente instrumento. Se protocoliza bajo el número [\_\_\_\_\_] en el Registro de la Notaría a mi cargo.

---

**NOTARIO PÚBLICO**

[Nombre del Notario]

[RUT: \_\_\_\_\_]