

Contrato de Servicios

Servicio Integral de Acompañamiento al Vendedor · Instrumento N° 3 del Acuerdo Marco

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

COMPARECENCIA

En Santiago de Chile, en la misma fecha y ante el mismo Notario Público identificado en el Acuerdo Marco protocolizado bajo el N° [_____] de este Registro, comparecen:

POR UNA PARTE — EL PRESTADOR: MAGNUS SpA, RUT N° [_____], sociedad por acciones constituida conforme a las leyes de la República de Chile, representada en este acto por [don/doña _____], RUT N° [_____], en su calidad de [_____], con domicilio en [_____], Santiago (en adelante, **“Magnus SpA”** o **“el Prestador”**);

Y POR LA OTRA PARTE — EL CLIENTE: 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”** o **“el Cliente”**).

Los comparecientes declaran que el presente contrato forma parte de la operación unitaria descrita en el Acuerdo Marco.

ACUERDAN LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

1.1. Servicio de Acompañamiento.

Magnus SpA prestará al Cliente un servicio integral de acompañamiento durante todo el período de vigencia del Usufructo Temporal constituido sobre el Inmueble, y durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo que se suscriba al vencimiento del usufructo, en caso que el Cliente no ejerza la opción de recompra del Inmueble.

1.2. Alcance del Servicio.

El servicio de acompañamiento incluye las siguientes prestaciones:

- (a) Asistencia telefónica, digital y presencial en relación con el Inmueble y la operación;
- (b) Coordinación de visitas de mantenimiento preventivo del Inmueble;
- (c) Información periódica sobre el estado del Plan de Pagos, el escrow y los descuentos aplicados;
- (d) Asistencia en el proceso de transición al arriendo o al ejercicio de la opción de recompra al vencimiento del usufructo, y eventual restitución del Inmueble;

(e) Asistencia en el pago de cuentas de servicios básicos y resolución de disputas relacionadas con éstos;

(f) Gestión de la póliza de seguro de incendio, sismo y responsabilidad civil del Inmueble, conforme a la Cláusula Tercera;

(g) Emisión del Certificado de Enajenación para la declaración de renta del Cliente (Formulario 22);

(h) Canal de comunicación directo con la AGF y el Banco Agente del escrow.

CLÁUSULA SEGUNDA: FEE DEL SERVICIO Y FORMA DE PAGO

2.1. Fee del Servicio.

El servicio de acompañamiento tiene un fee mensual de **dos coma cero (2,0) UF más IVA**, lo que equivale a un fee total del servicio para el período del Plan de Pagos del Contrato de Compraventa de UF doscientos cuarenta (240) más IVA, correspondiente a ciento veinte (120) cuotas mensuales de UF 2,0 más IVA cada una.

2.2. Forma de Pago durante el Plan de Pagos.

Durante el período del Plan de Pagos del Contrato de Compraventa, el fee mensual del servicio se descuenta automáticamente, mes a mes, de la cuota bruta correspondiente del Saldo de Precio Diferido a través de la cuenta de escrow descrita en el Acuerdo Marco, sin necesidad de gestión adicional por parte del Cliente. Este descuento se aplica adicionalmente al canon de usufructo y a los demás descuentos previstos en el Acuerdo Marco, de modo tal que el Cliente recibe en su cuenta bancaria el monto neto resultante.

TRANSPARENCIA SOBRE COBROS DE MAGNUS SpA AL CLIENTE.

Magnus SpA percibe del Cliente los siguientes montos, todos especificados en la Oferta Vinculante (Anexo 11 del Acuerdo Marco):

(i) COMISIÓN DE CORRETAJE: 2,0% del precio de la compraventa más IVA, pagadera por una sola vez al cierre, deducida del precio antes de calcular las cuotas mensuales (Cláusula Segunda del Contrato de Compraventa);

(ii) FEE MENSUAL DEL SERVICIO DE ACOMPAÑAMIENTO: UF 2,0 más IVA por mes, descontado automáticamente del escrow durante toda la vigencia del Plan de Pagos.

Magnus SpA no cobra al Cliente ningún otro monto, comisión o cargo distinto de los aquí establecidos.

2.3. Forma de Pago Post-Plan de Pagos.

Una vez completado el Plan de Pagos del Contrato de Compraventa, si el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo se encuentra vigente conforme a la Cláusula Cuarta de la Constitución de Usufructo Temporal, el fee del servicio será pagado directamente por el Cliente a Magnus SpA, mediante transferencia electrónica o cargo automático bancario, el día 5 (cinco) de cada mes.

2.4. Reajuste.

El fee del servicio se denomina en UF, lo que constituye su mecanismo de reajuste automático conforme a la variación del valor de la UF publicado por el Banco Central de Chile. No podrá aplicarse ningún otro reajuste sin la aprobación expresa y escrita del Cliente.

2.5. Modificaciones del Servicio.

Magnus SpA podrá ampliar o mejorar el alcance del servicio sin costo adicional para el Cliente. Cualquier reducción del alcance o aumento del fee requerirá aceptación expresa y escrita del Cliente.

CLÁUSULA TERCERA: SEGURO DEL INMUEBLE

3.1. Gestión del Seguro.

Magnus SpA gestionará la contratación y mantención de una póliza de seguro de incendio y sismo sobre el Inmueble, por un monto asegurado no inferior al valor de reposición, además de un seguro de responsabilidad civil por un monto de cobertura no inferior al veinte por ciento (20%) del Valor de Tasación del Inmueble. El costo de las primas será de cargo exclusivo del Fondo.

3.2. Beneficiario.

El beneficiario de la indemnización por siniestro total será el Fondo, en su calidad de propietario. En caso de siniestro parcial, la indemnización se aplicará íntegramente a la reparación del Inmueble. Magnus SpA mantendrá informado al Cliente del estado de la póliza.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO Y VIGENCIA

4.1. Duración.

El presente contrato tiene la misma duración que el Usufructo Temporal, y continuará vigente durante la vigencia del Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo que se suscriba al vencimiento del usufructo. Si el Cliente ejerce la opción de recompra del Inmueble, el presente contrato terminará al momento de perfeccionarse la recompra.

4.2. Terminación.

El contrato termina automáticamente al término del Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo, al perfeccionarse la opción de recompra, o antes por: (a) mutuo acuerdo escrito de las partes; (b) resolución judicial firme del Acuerdo Marco; o (c) incumplimiento grave de Magnus SpA en la prestación del servicio, previa notificación escrita y plazo de treinta (30) días para subsanar.

CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES DE MAGNUS SPA

5.1. Estándar de Servicio.

Magnus SpA se obliga a prestar el servicio con diligencia profesional, disponibilidad razonable y trato digno al Cliente, conforme a los estándares de la Ley N° 19.496 sobre Protección a los Derechos de los Consumidores.

5.2. Disponibilidad.

Magnus SpA mantendrá un canal de atención al Cliente disponible en días hábiles de 9:00 a 18:00 horas, con un tiempo máximo de respuesta de setenta y dos (72) horas hábiles para consultas no urgentes. Para emergencias relacionadas con el Inmueble (filtraciones, fallas estructurales o de seguridad), Magnus SpA dispondrá de un canal de respuesta de hasta veinticuatro (24) horas corridas.

5.3. Confidencialidad.

Magnus SpA tratará como confidencial toda la información personal y financiera del Cliente, conforme a la Ley N° 19.628 sobre Protección de la Vida Privada.

CLÁUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DEL CLIENTE

6.1. Colaboración.

El Cliente se obliga a proporcionar a Magnus SpA la información necesaria para la prestación del servicio, incluyendo el acceso al Inmueble para visitas de mantenimiento previamente coordinadas con al menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación.

6.2. Notificación de Cambios.

El Cliente notificará a Magnus SpA cualquier cambio de domicilio, datos de contacto bancario o situación personal relevante para el contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a producirse el cambio.

CLÁUSULA SÉPTIMA: TRANSMISIBILIDAD

El presente contrato se transmite íntegramente a los herederos del Cliente o a los Co-Usufructuarios supervivientes en caso de fallecimiento del Cliente, en los mismos términos y condiciones, conforme a lo previsto en la Constitución de Usufructo Temporal.

CLÁUSULA OCTAVA: VINCULACIÓN AL ACUERDO MARCO

El presente contrato forma parte de la operación unitaria descrita en el Acuerdo Marco. Las disposiciones sobre arbitraje, datos personales, domicilio y gastos generales se rigen por dicho Acuerdo Marco.

FIRMAS

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

MAGNUS SpA (PRESTADOR)

[Representante legal]

[RUT: _____]

EL CLIENTE (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: _____]