

Constitución de Usufructo Temporal

Derecho Real de Usufructo Oneroso · Gravamen Inscrito · Instrumento N° 2 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 FONDO (NUDO PROPIETARIO): El Fondo de Inversión Privado MAGNUS FIP INMOBILIARIO, RUT N° [_____] , constituido conforme a la Ley N° 20.712, representado 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 Nudo Propietario**”);

Y POR LA OTRA PARTE — EL USUFRUCTUARIO: 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 Usufructuario**”);

Y COMO AVALISTA — EL AVAL: Don/Doña [_____] , cédula de identidad N° [_____] , de nacionalidad [_____] , domiciliado/a en [_____] , comuna de [_____] , Región Metropolitana (en adelante, “**el Aval**”).

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

ACUERDAN LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DEL USUFRUCTO TEMPORAL

1.1. Constitución.

El Fondo, en su calidad de propietario del dominio pleno del Inmueble individualizado en el Acuerdo Marco, constituye en favor del Usufructuario un derecho real de **USUFRUCTO TEMPORAL ONEROSO** sobre dicho Inmueble, para uso exclusivamente habitacional. El Usufructuario acepta el usufructo en los términos aquí establecidos. El presente instrumento se rige por las disposiciones del Código Civil sobre usufructo (Arts. 764 y siguientes) y las normas generales sobre derechos reales. El usufructo se inscribirá como gravamen en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente.

1.2. Estado del Inmueble.

El Fondo entrega el Inmueble al Usufructuario en el estado de conservación registrado en el Anexo 2 del Acuerdo Marco. El Usufructuario declara recibirlo conforme y se obliga a restituirlo en igual estado, considerando el desgaste ordinario por el uso (Art. 787 del Código Civil).

CLÁUSULA SEGUNDA: PLAZO Y PERMANENCIA

2.1. Duración.

El usufructo temporal tendrá una duración de diez (10) años, equivalentes a ciento veinte (120) meses, contados desde la fecha de inscripción de la compraventa en el Conservador de Bienes Raíces competente. La fecha de inicio es [_____] y la Fecha de Vencimiento es [_____]. El plazo es idéntico al del Plan de Pagos del Contrato de Compraventa (120 cuotas mensuales).

2.2. Permanencia del Usufructuario y Compromiso del Fondo.

El presente usufructo no contempla cláusula de salida unilateral en favor del Fondo durante el plazo pactado. El Fondo, en su calidad de Nudo Propietario, **no podrá revocar, extinguir, modificar ni limitar el usufructo durante el período pactado**, salvo por las causales excepcionales previstas en la Cláusula 2.4. La permanencia del Usufructuario en el Inmueble es la garantía esencial del modelo Magnus.

2.3. Compromiso de Pago del Canon.

El Usufructuario se obliga a pagar el canon mensual de usufructo, conforme a la Cláusula Tercera, durante todo el plazo pactado. Esta obligación se cumple mediante el mecanismo de compensación automática vía escrow contra las cuotas brutas del Saldo de Precio Diferido del Contrato de Compraventa, sin necesidad de gestión adicional por parte del Usufructuario. El abandono fáctico del Inmueble durante el plazo pactado no exime al Usufructuario de esta obligación, salvo las excepciones de la Cláusula 2.4.

2.4. Causales Excepcionales de Terminación Anticipada.

El usufructo podrá extinguirse anticipadamente solo por las siguientes causales:

- (a) Mutuo acuerdo de las partes por escritura pública, con cancelación de la inscripción del gravamen;
- (b) Resolución judicial firme que declare la nulidad del Contrato de Compraventa, caso en el cual se cancelará la inscripción del gravamen;
- (c) Destrucción total del Inmueble por caso fortuito o fuerza mayor (Art. 792 del Código Civil);
- (d) Abuso grave del usufructo por parte del Usufructuario, conforme al Art. 809 del Código Civil, previa resolución judicial firme;

(e) Causal humanitaria: necesidad permanente y certificada del Usufructuario de trasladarse a un establecimiento de cuidado médico o residencia geriátrica, debido a (i) deterioro cognitivo severo certificado por médico especialista (neurólogo o geriatra), (ii) institucionalización médica permanente certificada, o (iii) orden judicial de traslado fundada en motivos de salud o protección. En estos casos, el Usufructuario o sus representantes legales podrán solicitar la terminación anticipada del usufructo mediante notificación escrita

acompañada de los certificados respectivos. El Fondo deberá aceptar la terminación anticipada dentro de los treinta (30) días corridos de recibida la solicitud, procediendo simultáneamente a:

(i) Cancelar la inscripción del gravamen de usufructo en el Conservador de Bienes Raíces, con gastos de cargo del Fondo;

(ii) Suspender automáticamente el devengo del canon de usufructo a partir de la fecha de la terminación anticipada;

(iii) Continuar pagando íntegramente las cuotas pendientes del Saldo de Precio Diferido del Contrato de Compraventa al Usufructuario, sus Co-Usufructuarios o sus herederos, según corresponda; y

(iv) Otorgar al Usufructuario o a sus Co-Usufructuarios la opción —pero no la obligación— de ejercer la opción de recompra anticipadamente o de suscribir anticipadamente el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo.

PROTECCIÓN HUMANITARIA.

La causal humanitaria de la Cláusula 2.4 (e) es irrenunciable y no puede ser limitada por estipulación contractual posterior. Garantiza que el deterioro grave de salud del Usufructuario nunca derive en obligaciones contractuales que afecten su dignidad o la de sus seres queridos. El Fondo continúa cumpliendo íntegramente las obligaciones de pago del Saldo de Precio Diferido en favor del Usufructuario o sus herederos.

CLÁUSULA TERCERA: CANON DE USUFRUCTO

3.1. Monto.

El canon mensual de usufructo es equivalente al **cuatro coma cero por ciento (4,0%) anual del Valor de Tasación** del Inmueble, dividido en doce (12) mensualidades, expresado en UF. El canon mensual inicial es de UF [_____] (Valor de Tasación UF [_____] × 4,0% ÷ 12). Se paga en pesos al valor de la UF del día de cada pago. El canon en UF es fijo durante todo el plazo pactado del usufructo.

3.2. Compensación vía Escrow.

El canon de usufructo constituye una obligación de pago mensual del Usufructuario al Fondo. El pago del canon se efectúa íntegramente mediante compensación automática contra las cuotas brutas del Saldo de Precio Diferido a través de la cuenta de escrow descrita en el Acuerdo Marco. El Usufructuario recibe mensualmente el monto neto resultante (cuota bruta del precio diferido menos canon de usufructo menos fee mensual del servicio menos compensación del Pago al Cierre si aplica menos gastos centralizados del Inmueble si aplica).

3.3. Calificación Tributaria.

El canon de usufructo es una obligación contractual separada y distinta del Saldo de Precio Diferido. Para el Fondo es ingreso clasificable en Primera Categoría conforme a la Ley sobre Impuesto a la Renta. La compensación vía escrow no altera la naturaleza jurídica de cada obligación.

CLÁUSULA CUARTA: TRANSICIÓN AL VENCIMIENTO DEL USUFRUCTO

4.1. Opciones del Usufructuario al Vencimiento.

Al vencimiento del plazo del usufructo temporal, el gravamen se extinguirá de pleno derecho conforme al Art. 771 del Código Civil. El Usufructuario o sus Co-Usufructuarios o herederos tendrán dos opciones excluyentes:

(a) OPCIÓN DE RECOMPRA: Ejercer la opción de recompra del Inmueble conforme a la Cláusula Sexta del Contrato de Compraventa. Esta opción puede ejercerse en cualquier momento durante el período pactado del usufructo temporal, a un precio fijo equivalente al precio de la compraventa multiplicado por $(1,025)^{10}$, del cual se compensan las cuotas pendientes del Saldo de Precio Diferido al momento del ejercicio. La opción debe notificarse al Fondo con una anticipación mínima de noventa (90) días corridos a la fecha propuesta para el perfeccionamiento de la recompra.

(b) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POST-USUFRUCTO: Suscribir un Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo con el Fondo conforme al modelo estándar de Magnus SpA, que contemplará las siguientes condiciones mínimas:

(i) Canon de arrendamiento mensual equivalente al cero coma cuatro mil ciento sesenta y seis por ciento (0,4166%) mensual del valor comercial vigente del Inmueble (equivalente al 5,0% anual), expresado en UF, conforme a tasación comercial actualizada encargada por el Fondo dentro de los noventa (90) días anteriores al vencimiento del usufructo, con costo a cargo del Fondo;

(ii) Renovación anual: duración inicial de un (1) año, renovable automáticamente por períodos sucesivos de un (1) año, salvo aviso de no renovación con noventa (90) días corridos de anticipación por cualquiera de las partes;

(iii) Garantía: equivalente a dos (2) meses de canon de arrendamiento, entregada al momento de la suscripción;

(iv) Aval: el Aval del presente instrumento mantendrá su calidad para el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo, sin necesidad de nueva aceptación, salvo que el propio Aval manifieste su voluntad de no continuar dentro de los treinta (30) días anteriores al vencimiento del usufructo, en cuyo caso el Usufructuario deberá designar un nuevo aval con consentimiento del Fondo;

(v) Legislación aplicable: el contrato de arrendamiento se registrará por la Ley N° 18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos y las normas del Código Civil sobre arrendamiento (Arts. 1.915 y siguientes).

4.2. Cancelación del Gravamen.

Las partes se obligan a concurrir conjuntamente a solicitar la cancelación de la inscripción del gravamen de usufructo en el Conservador de Bienes Raíces, dentro de los treinta (30) días corridos siguientes a la Fecha de Vencimiento. Los gastos de cancelación serán de cargo del Fondo. **Si el Usufructuario opta por el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo, su suscripción es condición previa a la cancelación del gravamen**, de modo que el Usufructuario no quede en ningún momento sin título jurídico que ampare su permanencia en el Inmueble.

CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

5.1. Conservación.

El Usufructuario conservará el Inmueble en el estado registrado en el Anexo 2 del Acuerdo Marco. Será responsable de las reparaciones de conservación y de las expensas ordinarias (Art. 795 del Código Civil).

5.2. Reparaciones Mayores.

Las reparaciones mayores o extraordinarias son de cargo del Fondo en su calidad de Nudo Propietario (Art. 797 del Código Civil), salvo que provengan de negligencia imputable al Usufructuario.

5.3. Notificación de Daños.

El Usufructuario notificará al Fondo cualquier daño relevante al Inmueble dentro de cinco (5) días hábiles de tomar conocimiento.

5.4. Prohibición de Modificaciones Estructurales.

No se permiten modificaciones estructurales del Inmueble sin autorización previa y escrita del Fondo (Art. 774 del Código Civil).

5.5. Prohibición de Cesión del Derecho de Usufructo.

El Usufructuario **no podrá ceder el derecho real de usufructo a terceros**, entendiéndose por cesión la transferencia del derecho real mismo. Esta prohibición no afecta la facultad del Usufructuario de arrendar o subarrendar el Inmueble objeto del usufructo, conforme a la Cláusula Octava, en ejercicio de su derecho de goce previsto en el Art. 793 del Código Civil.

CLÁUSULA SEXTA: CONTRIBUCIONES Y SUMINISTROS

6.1. Responsabilidad.

El Usufructuario es responsable exclusivo del pago de: contribuciones de bienes raíces (impuesto territorial), agua potable, electricidad, gas, gastos comunes ordinarios, telecomunicaciones y cualquier otro servicio asociado al uso habitacional del Inmueble.

6.2. Mecanismo de Retención y Pago Centralizado.

El Usufructuario autoriza irrevocablemente la retención mensual del monto correspondiente a Gastos Comunes, Contribuciones y suministros (agua, luz, gas) directamente desde la cuenta de escrow, montos que serán pagados por Magnus SpA por cuenta del Usufructuario dentro de los plazos legales o reglamentarios respectivos.

6.3. Incumplimiento de Magnus SpA.

Magnus SpA tendrá un plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de la cuenta para emitir el pago. En caso de incumplimiento de este plazo por causa imputable a Magnus SpA, ésta deberá cubrir íntegramente los intereses, multas y/o reajustes cargados al Usufructuario.

CLÁUSULA SÉPTIMA: SEGUROS

El Fondo, a través de Magnus SpA, mantendrá vigente durante todo el período de vigencia del usufructo una póliza de seguro de incendio y sismo por el valor de reposición del Inmueble,

además de un seguro de responsabilidad civil por un monto de cobertura no inferior al veinte por ciento (20%) del Valor de Tasación. Los costos de las primas son de cargo exclusivo del Fondo.

CLÁUSULA OCTAVA: FACULTAD DE ARRENDAMIENTO POR EL USUFRUCTUARIO

8.1. Facultad de Arrendar.

El Usufructuario queda expresamente facultado para arrendar o subarrendar, total o parcialmente, el Inmueble a terceros, sin necesidad de autorización previa del Fondo, en ejercicio del derecho de goce que le confiere el Art. 793 del Código Civil. Para evitar dudas, esta facultad no constituye cesión del derecho real de usufructo (prohibida en la Cláusula 5.5), sino el ejercicio normal de las facultades del usufructuario.

8.2. Condiciones.

Los arrendamientos celebrados por el Usufructuario quedarán sujetos a las siguientes condiciones: (i) destino exclusivamente habitacional; (ii) plazo que no exceda la Fecha de Vencimiento del usufructo; (iii) el Usufructuario responde frente al Fondo por todos los daños que el arrendatario o subarrendatario cause al Inmueble; y (iv) las rentas pertenecen íntegramente al Usufructuario.

8.3. Comunicación.

El Usufructuario comunicará al Fondo cualquier arrendamiento o subarriendo del Inmueble dentro de diez (10) días hábiles, informando la identidad del arrendatario, plazo y renta pactada.

CLÁUSULA NOVENA: CO-USUFRUCTUARIOS

9.1. Designación.

El Usufructuario podrá designar Co-Usufructuarios (cónyuge, conviviente civil, hijos u otros familiares) conforme al Anexo 9 del Acuerdo Marco. Los Co-Usufructuarios gozarán conjuntamente del derecho real de usufructo sobre el Inmueble durante el plazo pactado.

9.2. Continuidad por Fallecimiento.

Al fallecer el Usufructuario, el usufructo continúa íntegramente en favor de los Co-Usufructuarios supervivientes hasta la Fecha de Vencimiento, sin necesidad de posesión efectiva, conforme al Art. 773 inciso 2° del Código Civil. La opción de recompra y la opción de suscripción del Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo se transmiten a los Co-Usufructuarios.

9.3. Derechos de los Co-Usufructuarios.

Salvo estipulación contraria en el Anexo 9, todos los Co-Usufructuarios tienen iguales derechos. Para arrendar el Inmueble, ejercer la opción de recompra o suscribir el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo se requiere acuerdo de la mayoría de los Co-Usufructuarios.

9.4. Modificación.

La designación de Co-Usufructuarios podrá modificarse mediante escritura pública firmada por el Usufructuario, con conocimiento previo del Fondo.

CLÁUSULA DÉCIMA: RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

10.1. Obligación.

Al vencimiento del usufructo, si no se ha ejercido la opción de recompra ni se ha suscrito el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo conforme a la Cláusula Cuarta, el Usufructuario o sus Co-Usufructuarios o herederos restituirán el Inmueble libre de personas y bienes, en estado similar al Estado Inicial (Anexo 2), considerando el desgaste ordinario.

10.2. Inspección.

Notificación previa con treinta (30) días, inspección conjunta y firma de Acta de Inspección. Si el estado es conforme, no procederán cargos. Si hay daños superiores al desgaste ordinario, se descuenta el costo razonable de reparación, para lo cual Magnus SpA deberá presentar al menos dos (2) presupuestos de proveedores independientes.

10.3. Retardo.

Si la restitución no se verifica en la fecha acordada: (a) indemnización equivalente a UF [_____] por mes de retardo; (b) acciones judiciales conforme a derecho. Esta cláusula no aplica si las partes han ejercido la opción de recompra o suscrito el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: AVAL Y CODEUDOR SOLIDARIO

11.1. Constitución y Alcance.

El Aval se constituye en fiador y codeudor solidario del Usufructuario **exclusivamente respecto de las obligaciones que emanan del presente instrumento y del Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo que llegare a suscribirse**. El alcance específico comprende: (i) pago del canon de usufructo durante el plazo pactado y eventuales recargos; (ii) pago de contribuciones, gastos comunes y suministros del Inmueble; (iii) conservación adecuada del Inmueble; (iv) restitución del Inmueble en los términos pactados; y (v) indemnizaciones por daños o retardo. **Para evitar dudas, el Aval NO garantiza obligaciones del Vendedor bajo el Contrato de Compraventa**, dado que en dicho contrato el Vendedor solo tiene derechos de cobro y no obligaciones pecuniarias en favor del Fondo. Tampoco garantiza el ejercicio o pago de la opción de recompra, que es una facultad del Vendedor o sus sucesores.

11.2. Extensión al Arrendamiento Post-Usufructo.

La fianza se extiende automáticamente al Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo, sin necesidad de nueva aceptación, salvo que el Aval manifieste lo contrario conforme a lo previsto en la Cláusula 4.1 (b)(iv).

11.3. Renuncia al Beneficio de Excusión.

El Aval renuncia expresamente al beneficio de excusión (Art. 2.357 del Código Civil). El Fondo podrá dirigirse indistintamente contra el Usufructuario o el Aval, o contra ambos simultáneamente.

11.4. Sustitución del Aval.

El Aval se sustituye únicamente por escritura pública con consentimiento del Fondo y del Usufructuario.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: FALLECIMIENTO DEL USUFRUCTUARIO

En caso de fallecimiento del Usufructuario, el usufructo continúa vigente en favor de los Co-Usufructuarios supervivientes designados conforme a la Cláusula Novena, hasta la Fecha de Vencimiento. **A falta de Co-Usufructuarios, el usufructo se extingue por muerte del Usufructuario** (Art. 806 del Código Civil), procediendo la restitución del Inmueble por los herederos. La opción de recompra se transmite a los herederos. Las cuotas pendientes del Saldo de Precio Diferido del Contrato de Compraventa se transmiten íntegramente y continúan pagándose a los herederos. Los herederos notificarán el fallecimiento al Fondo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA: VINCULACIÓN AL ACUERDO MARCO

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

DECLARACIONES DEL USUFRUCTUARIO

El Usufructuario declara, bajo su firma:

- (a) Haber comprendido que el Fondo es ahora el Nudo Propietario del Inmueble y que él habita en calidad de usufructuario con derecho real inscrito como gravamen en el Conservador de Bienes Raíces.
- (b) Haber comprendido que el canon de usufructo se compensa automáticamente contra las cuotas brutas del Saldo de Precio Diferido vía escrow.
- (c) Haber comprendido que el contrato tiene una Fecha de Vencimiento cierta y que, al vencer, podrá optar entre (i) ejercer la opción de recompra del Inmueble conforme a la Cláusula Sexta del Contrato de Compraventa, o (ii) suscribir el Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo conforme a la Cláusula Cuarta del presente instrumento.
- (d) Haber comprendido la causal humanitaria de la Cláusula 2.4 (e), que protege su autonomía en caso de deterioro grave de salud.
- (e) Haber comprendido que las contribuciones, los servicios básicos y los gastos comunes son de su cargo, gestionados centralizadamente vía escrow por Magnus SpA.
- (f) Que el Aval ha aceptado constituirse en fiador solidario respecto de las obligaciones de este instrumento y del Contrato de Arrendamiento Post-Usufructo, sin extenderse al Contrato de Compraventa ni al ejercicio de la opción de recompra.

FIRMAS

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

EL FONDO (NUDO PROPIETARIO)

Magnus FIP Inmobiliario, representado por su AGF

[RUT: _____]

EL VENDEDOR (USUFRUCTUARIO)

[Nombre completo]

[RUT: _____]

EL AVAL

[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: _____]