

Términos y Condiciones Generales de Prestación de Servicios

Select Propiedades SpA

Última actualización: 01 de Diciembre del 2025

1. Introducción y Naturaleza Jurídica

El presente instrumento constituye los Términos y Condiciones Generales de Contratación que rigen la totalidad de los servicios prestados por Select Propiedades SpA, RUT 78.208.723-1, en adelante “Select Propiedades” o “la Empresa”.

Su finalidad es establecer con precisión el marco jurídico, operativo y comercial aplicable a toda relación entre Select Propiedades y sus Clientes, entendidos estos como propietarios, arrendadores, arrendatarios, compradores, vendedores, comités de administración, copropietarios, inversionistas o cualquier persona natural o jurídica que contrate servicios inmobiliarios, de administración o intermediación prestados por la Empresa.

Estos Términos y Condiciones forman parte integrante y complementaria de todo mandato, contrato de prestación de servicios, acuerdo comercial o documento de autorización que el Cliente suscriba con Select Propiedades, y resultan plenamente exigibles desde el momento de su aceptación.

Dicha aceptación se entiende otorgada expresa e irrevocablemente en conformidad con los artículos 1545 (fuerza obligatoria del contrato), 1546 (buena fe contractual) y 1567 (efectos del incumplimiento) del Código Civil, sin perjuicio de las demás normas legales y reglamentarias aplicables.

1.A Naturaleza Institucional del Documento

El presente documento constituye una política institucional general, de carácter programático, orientador y normativo interno, elaborada por Select Propiedades SpA con el propósito de estandarizar criterios, fijar lineamientos operativos, establecer protocolos mínimos y garantizar un marco de transparencia en todas las gestiones inmobiliarias que la Empresa desarrolla.

Su función principal es delimitar principios rectores, ordenar prácticas profesionales, definir estándares mínimos de diligencia y establecer pautas generales de actuación que orientan la ejecución de los servicios inmobiliarios ofrecidos por Select Propiedades.

Este documento:

- opera como marco técnico-operativo supletorio,
- consolida criterios de actuación uniformes,

- formaliza políticas corporativas,
- orienta la interpretación de los contratos específicos,
- y fija estándares exigibles internamente a la Empresa.

No constituye una oferta, promesa ni convención bilateral, y su naturaleza es eminentemente informativa, instructiva y regulatoria a nivel interno. Su contenido no reemplaza, modifica ni altera las disposiciones contractuales pactadas con el Cliente.

1.B Este Documento No Constituye Contrato

El presente instrumento no constituye contrato, mandato, acuerdo de voluntades, convención bilateral ni instrumento generador de obligaciones por sí mismo. Su contenido carece de fuerza obligatoria autónoma, salvo que sea expresamente incorporado por referencia dentro de un Contrato Específico suscrito entre Select Propiedades y el Cliente.

En consecuencia:

- no genera derechos exigibles por sí mismo,
- no obliga al Cliente sin existencia de instrumento principal,
- no crea prestaciones, garantías ni responsabilidades independientes,
- y no puede interpretarse como contrato de adhesión ni como cláusula abusiva según la Ley 19.496.

Las obligaciones y derechos del Cliente nacen exclusivamente de los instrumentos contractuales que éste firme con Select Propiedades, prevaleciendo siempre el Contrato Específico sobre el presente documento.

1.C Jerarquía Normativa

En caso de conflicto, duda, superposición o contradicción entre el presente documento y un Contrato Específico suscrito por el Cliente, prevalecerá siempre el Contrato Específico, por constituir expresión directa, concreta y bilateral de la voluntad de las partes, conforme a los artículos 1545, 1546 y 1560 del Código Civil.

La interpretación y aplicación del presente documento observará la siguiente jerarquía normativa:

1. La legislación chilena vigente (normas legales y reglamentarias imperativas).
2. El Contrato Específico celebrado con el Cliente.
3. Anexos, adendas, renovaciones o pactos complementarios debidamente firmados.
4. Estos Términos y Condiciones Generales.
5. Protocolos operativos internos y manuales corporativos.

Este orden de prelación garantiza:

- certeza jurídica,
- coherencia interpretativa,

- protección del Cliente frente a prácticas abusivas,
- y respeto a la autonomía de la voluntad de las partes.

El presente documento opera como marco supletorio e interpretativo, salvo disposición contractual en contrario, y solo aplica en lo que no modifique la esencia de las obligaciones contenidas en los contratos particulares.

2. Definiciones Contractuales

Para efectos de interpretación, aplicación y ejecución de los presentes Términos y Condiciones, se entenderá por:

- Cliente: Persona natural o jurídica que contrata, autoriza o utiliza cualquiera de los servicios prestados por Select Propiedades, incluyendo propietarios, arrendadores, arrendatarios, compradores, vendedores, inversionistas, comités de administración, copropietarios o terceros mandatarios.
- Propietario / Arrendador: Persona natural o jurídica titular del dominio del Inmueble, o con facultades suficientes para administrarlo, representarlo o disponer de él.
- Arrendatario: Persona natural o jurídica que toma en arriendo un Inmueble gestionado por Select Propiedades conforme a un contrato de arrendamiento vigente.
- Huésped: Persona que ocupa temporalmente el Inmueble bajo un régimen de corta estadía o arriendo temporal, gestionado por Select Propiedades directamente o mediante plataformas digitales.
- Inmueble: Todo bien raíz —urbano o rural— objeto de administración, arriendo, venta, intermediación o cualquier gestión inmobiliaria ejecutada por Select Propiedades.
- Servicio: Toda actividad, gestión, asesoría, intermediación, administración o acto derivado ejecutado por Select Propiedades en virtud de un contrato específico o mandato.
- Contrato Específico: Mandato, contrato de prestación de servicios, contrato de corretaje, contrato de administración u otro instrumento escrito que detalla las condiciones particulares de los Servicios contratados, complementario a los presentes Términos.
- Mandato: Contrato regulado por los artículos 2116 y siguientes del Código Civil, mediante el cual el Cliente encarga representación a Select Propiedades para ejecutar actos jurídicos o materiales en su nombre.
- Reserva Neta: Monto total percibido por concepto de arriendo temporal, descontando comisiones de plataformas digitales, cargos de procesamiento u otros costos asociados.
- Plataforma Digital: Sitio web, aplicación o sistema tecnológico de terceros utilizado para publicar, reservar o gestionar arriendos temporales (por ejemplo, Airbnb, Booking u otros).
- Comunidad: Edificio o condominio regido por la Ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria respecto del cual Select Propiedades ejecute funciones de administración, operación o gestión.

- Reglamento de Copropiedad: Conjunto de normas internas que regulan el uso, administración y convivencia de la Comunidad conforme a la Ley 21.442.
- Comité de Administración (“Comité”): Órgano elegido conforme a la Ley 21.442 encargado de representar a la Comunidad y supervisar la administración del condominio.
- Gastos Comunes: Costos de operación, mantención y administración de una Comunidad que deben ser solventados por los copropietarios según la Ley 21.442.
- Honorarios: Contraprestación económica que el Cliente se obliga a pagar a Select Propiedades conforme al contrato específico.
- Datos Personales: Información relativa a una persona natural identificada o identificable tratada por Select Propiedades conforme a la Ley 19.628 y 21.643.
- Datos Sensibles: Datos personales relativos a características físicas, morales o aspectos íntimos de una persona cuya protección está especialmente regulada por la Ley 19.628 y 21.643.
- Fuerza Mayor o Caso Fortuito: Hecho imprevisto, irresistible e independiente de la voluntad de las partes que impide total o parcialmente el cumplimiento de obligaciones, en los términos del artículo 45 del Código Civil.
- Proveedor Externo: Persona natural o jurídica independiente de Select Propiedades que ejecuta servicios complementarios como mantenciones, limpieza, fotografía, reparaciones u otros.
- Día Hábil: Cualquier día de lunes a viernes, excluyendo sábados, domingos y festivos legales en Chile, relevante para el cómputo de plazos contractuales.
- Reporte o Liquidación: Documento emitido por Select Propiedades que detalla ingresos, egresos, comisiones y movimientos financieros relacionados con un Inmueble o Comunidad durante un período determinado.

3. Marco Normativo Aplicable

La prestación de servicios de Select Propiedades SpA se encuentra sometida íntegramente al ordenamiento jurídico chileno, incluyendo normas legales, reglamentarias, administrativas, tributarias y sectoriales que regulan la actividad inmobiliaria, comercial y de administración de bienes. El presente marco normativo es ejemplar, pero no limitativo, y se aplicará de manera sistemática junto con los principios generales del Derecho.

3.1. Constitución Política de la República de Chile

En especial:

- Garantías constitucionales aplicables a los clientes y colaboradores, incluyendo igualdad ante la ley, no discriminación arbitraria, inviolabilidad del hogar, privacidad y propiedad.
- Limitaciones y potestades del Estado que inciden en la actividad inmobiliaria, como facultades municipales, urbanísticas y tributarias.

3.2. Código Civil

Regula las obligaciones contractuales entre las partes, incluyendo:

- Fuerza obligatoria del contrato (art. 1545).
- Buena fe contractual (art. 1546).
- Responsabilidad contractual y estándar de diligencia (art. 1547).
- Efectos del incumplimiento (arts. 1556 y ss.).
- Interpretación sistemática del contrato (arts. 1560–1564).
- Contrato de arrendamiento (arts. 1915 y ss.).
- Contrato de mandato (arts. 2116 y ss.).

3.3. Código de Comercio

Aplicable a la actividad profesional de corredores, administradores e intermediarios:

- Probidad y diligencia comercial.
- Deber de información.
- Responsabilidad profesional.

3.4. Ley N° 21.442 – Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (vigente desde 2022)

La administración de condominios se realiza conforme a esta ley y su reglamento, incluyendo:

- Obligación de cuentas bancarias exclusivas por comunidad.
- Manejo de fondos de reserva, fondos operativos y fondos de proyectos.
- Libros digitales obligatorios, registros públicos y transparencia documental.
- Definición y facultades del Administrador Profesional.
- Citaciones, quórums, votaciones presenciales y electrónicas.
- Reglamentos internos y protocolos obligatorios.
- Fiscalización por parte de la SEREMI de Vivienda.

Esta ley reemplaza a la antigua Ley 19.537, salvo normas transitorias aún vigentes.

3.5. Ley N° 19.496 – Protección de los Derechos del Consumidor

Aplica a relaciones de consumo en arriendos, corretaje y prestación de servicios inmobiliarios. Incluye:

- Deber de información veraz y oportuna.
- Prohibición de cláusulas abusivas.
- Responsabilidad por prestación defectuosa del servicio.
- Mecanismos de reclamo y mediación.

3.6. Ley N° 19.628 y N° 21.642 – Protección de Datos Personales

Regula el tratamiento de datos personales y sensibles, imponiendo a Select Propiedades obligaciones de:

- Seguridad documental y electrónica.
- Confidencialidad.
- Proporcionalidad en la recopilación de datos.

- Eliminación o anonimización cuando corresponda.

3.7. Ley N° 21.120 – Identidad de Género

Select Propiedades garantiza:

- Respeto a nombre social.
- Respeto a identidad y expresión de género.
- Trato digno y no discriminatorio en todos los procesos.

3.8. Ley N° 20.609 – Ley Antidiscriminación (“Ley Zamudio”)

Sustenta la Política de Inclusión y No Discriminación de la Empresa.

Prohíbe toda diferenciación que no se funde en causas razonables o legítimas.

3.9. Normativa del Servicio de Impuestos Internos (SII)

Incluye:

- Reglas sobre emisión de boletas electrónicas.
- Régimen tributario de arriendos amoblados, no amoblados y arriendos temporales.
- Tributación de servicios y comisiones (IVA).
- Mandatos con o sin representación.
- Reglas sobre documentación contable.

3.10. Normativa Municipal

Conforme a ordenanzas locales respecto de:

- Zonificación y destino de uso de inmuebles.
- Permisos y restricciones para arriendo turístico.
- Normativa de ruido, publicidad y ocupación de espacios.
- Reglamentación de patentes cuando corresponda.

3.11. Normas Administrativas, Sanitarias y Sectoriales

Incluye, entre otras:

- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
- Reglamentos sanitarios para alojamientos y hospedaje.
- Normativas SEC (electricidad, gas).
- Protocolos de mantenciones obligatorias.

3.12. Código del Trabajo

Aplica a colaboradores internos, especialmente en:

- No discriminación (art. 2).
- Prevención de acoso laboral y sexual.

- Seguridad laboral.

3.13. Principios Jurídicos Rectores

Toda interpretación contractual se regirá por:

- Buena fe contractual (art. 1546 CC).
- Autonomía de la voluntad.
- Proporcionalidad.
- Probidad y transparencia.
- Interpretación sistemática e integral del contrato.
- No discriminación arbitraria.
- Respeto del orden público y normas de protección del consumidor.
-

4. Servicios Prestados por Select Propiedades

Los servicios prestados por Select Propiedades SpA se ejecutan bajo estándares profesionales de diligencia, transparencia, trazabilidad y cumplimiento normativo, conforme al marco legal detallado en el presente documento. Toda prestación se regirá además por el Contrato Específico que el Cliente suscriba, el cual precisará facultades, límites, obligaciones y alcances particulares del encargo.

4.1 Intermediación Inmobiliaria (Arriendo – Venta – Promesas)

La intermediación inmobiliaria realizada por Select Propiedades comprende la ejecución profesional de labores de gestión, mediación y coordinación destinadas a facilitar la celebración de contratos de arriendo, promesa de compraventa o compraventa definitiva del Inmueble. Entre otras, incluye:

- Captación, verificación y evaluación comercial inicial del Inmueble.
- Elaboración de estrategia de comercialización, fijación de precios sugeridos y análisis de mercado.
- Difusión y promoción profesional mediante portales, fotografías, material audiovisual y medios digitales autorizados por el Cliente.
- Coordinación, dirección y ejecución de visitas, velando por la seguridad, protección y resguardo del Inmueble.
- Revisión documental no jurídica, limitada a la constatación de documentos de dominio, avalúo fiscal, certificados básicos y antecedentes comerciales.
- Evaluación objetiva de postulantes, conforme a criterios financieros, comerciales y documentales establecidos por el Cliente y por la normativa aplicable.
- Redacción y coordinación de firmas de ofertas, promesas, contratos de arriendo y anexos.

La intermediación no constituye asesoría legal, tributaria, urbanística o técnica, salvo que exista mandato o contrato adicional que expresamente lo contemple.

4.2 Administración de Arriendo Habitacional o Comercial

El servicio de administración tradicional de arriendo consiste en la gestión integral, operativa y comercial del Inmueble, incluyendo:

- Cobranza mensual, emisión de boletas y registros contables conforme a la normativa del SII.
- Liquidación mensual al Propietario, acompañada de reportes claros y documentos de respaldo.
- Gestión de reparaciones ordinarias, presupuestos, coordinación de proveedores, supervisión y verificación de trabajos realizados.
- Relación directa con el Arrendatario, incluyendo recepción de solicitudes, reclamos, emergencias y comunicaciones operativas.
- Inspecciones periódicas al Inmueble, registro fotográfico y seguimiento de su estado.
- Gestión de renovaciones contractuales, reajustes, términos anticipados y procesos de entrega.

Este servicio no incluye reparaciones extraordinarias, trabajos estructurales ni tramitación judicial, salvo pacto o mandato especial.

4.3 Administración de Arriendo Temporal (Airbnb u Otros)

El servicio de administración de arriendo de corta estadía comprende la gestión profesional y operativa del Inmueble en plataformas digitales autorizadas, incluyendo:

- Publicación, posicionamiento, actualización y optimización del anuncio en plataformas digitales.
- Gestión integral de reservas, comunicación con huéspedes, coordinación de check-in / check-out y atención continua.
- Supervisión de limpieza profesional, reposición de insumos, lavandería y control de inventario.
- Inspecciones posteriores a cada estadía, con registro fotográfico y reporte de daños.
- Administración financiera, incluyendo cálculo de la Reserva Neta, comisión de plataforma, conciliación y liquidación mensual.
- Coordinación de mantenciones menores, mejoras operativas y suministro de insumos esenciales.

No incluye reparaciones mayores, intervenciones estructurales, proyectos de remodelación, ni responsabilidades por daños producidos por huéspedes, salvo cuando exista cobertura de seguros o garantías propias de la plataforma.

4.4 Administración de Copropiedad (Edificios y Condominios)

La administración de comunidades se ejecuta conforme a la Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, su reglamento y las instrucciones del Comité, incluyendo:

- Gestión financiera, contable y operativa, elaboración del presupuesto anual, proyección de gastos y control de fondos.

- Cobranza de gastos comunes, emisión de liquidaciones y ejecución de acciones de cobranza administrativa.
- Manejo de cuentas bancarias exclusivas, conciliaciones periódicas y registros digitales obligatorios.
- Supervisión del personal del condominio, incluyendo conserjes, auxiliares, seguridad o empresas externas.
- Coordinación de mantenciones preventivas y correctivas, contrataciones y supervisión de proveedores.
- Gestión de emergencias, aplicación de protocolos y comunicación inmediata con el Comité.
- Presentación periódica de informes detallados, auditorías documentales, libros electrónicos y reportes de gestión.
- Cumplimiento de normativa sanitaria, municipal y sectorial, incluyendo inspecciones y permisos.

El alcance específico se determinará en el Contrato Específico de Administración de Copropiedad.

Cada servicio descrito precedentemente se registrará además por su Contrato Particular, el cual prevé facultades específicas, obligaciones adicionales, límites de responsabilidad y procedimientos operativos mínimos, prevaleciendo siempre dicho contrato sobre el presente documento en caso de discrepancia.

5. Obligaciones de Select Propiedades

Select Propiedades SpA, actuando como corredora, administradora y gestora inmobiliaria profesional, asume un estándar de desempeño elevado, fundado en los principios de buena fe contractual establecidos en el artículo 1546 del Código Civil, en la diligencia propia de un administrador profesional conforme al artículo 1547 y en la probidad comercial que rige el ejercicio de actividades inmobiliarias. Bajo este marco, la Empresa se compromete a actuar con rigor técnico, transparencia administrativa y cuidado profesional en todas las etapas de la gestión que se le encomiende, velando siempre por la protección de los intereses del Cliente y la correcta administración del Inmueble o Comunidad.

En el ejercicio de sus funciones, Select Propiedades adoptará todas las medidas que razonablemente correspondan para asegurar una gestión oportuna, ordenada y eficiente. Esto implica planificar y ejecutar todas las actuaciones bajo un criterio de responsabilidad y oportunidad, priorizando los asuntos urgentes, supervisando de manera seria y documentada a proveedores externos, verificando la correcta ejecución de trabajos contratados y tomando decisiones operativas que favorezcan la conservación y adecuada explotación del Inmueble, sin que ello importe garantizar resultados económicos determinados. Lo que sí garantiza la Empresa es un actuar diligente, transparente, informado y conforme a la normativa vigente.

Select Propiedades mantendrá un flujo permanente y formal de comunicación con el Cliente. Proveerá información veraz, completa y verificable sobre la gestión realizada; comunicará hechos relevantes, riesgos, daños, siniestros y cualquier situación extraordinaria que requiera conocimiento del Cliente; y entregará reportes financieros,

liquidaciones y documentos de respaldo mediante los sistemas habilitados, asegurando trazabilidad y claridad. Toda instrucción relevante será formalizada para efectos de registro, verificación y cumplimiento, respetando los estándares de la Ley N° 19.496 sobre Protección al Consumidor.

Respecto del tratamiento de datos personales y sensibles, Select Propiedades cumplirá estrictamente las obligaciones impuestas por la Ley N° 19.628, en conjunto con su modificación por la Ley N° 21.643. La Empresa solo recopilará la información pertinente para la ejecución del contrato, implementará mecanismos de seguridad técnica y documental que eviten filtraciones o accesos indebidos, garantizará la confidencialidad de los datos y eliminará o anonimizará aquella información que haya perdido su finalidad. Asimismo, se abstendrá de transferir o divulgar datos a terceros sin autorización o fundamento legal legítimo.

En materia de inclusión, respeto y no discriminación, Select Propiedades actuará de conformidad con su Política Interna y con las Leyes N° 20.609 (Ley Zamudio) y N° 21.120 (Identidad de Género), comprometiéndose a prestar sus servicios sin aplicar criterios discriminatorios, a capacitar a su personal en materias de trato digno, diversidad e identidad de género, y a rechazar cualquier instrucción del Cliente que contravenga estas normas. En casos graves, la Empresa podrá poner término anticipado al contrato para resguardar su integridad ética y legal.

Cuando la prestación del servicio involucre manejo de fondos de terceros, Select Propiedades actuará con el estándar de un administrador fiduciario. Mantendrá cuentas bancarias separadas y exclusivas, evitando toda forma de mezcla de fondos; realizará conciliaciones documentadas; custodiará los recursos con responsabilidad; y cumplirá con las obligaciones establecidas por la Ley N° 21.442 en materia de transparencia financiera, digitalización de registros y administración de comunidades. El incumplimiento de estas obligaciones constituye una falta gravísima.

En la conservación y mantención del Inmueble, Select Propiedades coordinará intervenciones ordinarias, supervisará su correcta ejecución, documentará los trabajos y recomendará mejoras destinadas a evitar deterioro o riesgos. Informará oportunamente cualquier daño, irregularidad o situación que pueda comprometer la integridad del bien administrado. Las obras estructurales, intervenciones mayores o proyectos de remodelación no forman parte del servicio salvo acuerdo escrito.

En su relación con proveedores externos, técnicos o empresas de servicios asociados, Select Propiedades actuará como intermediaria profesional, procurando que sus gestiones cumplan estándares razonables de calidad, sin asumir la responsabilidad técnica del proveedor, salvo que exista negligencia comprobada en la supervisión encomendada. La Empresa podrá recomendar proveedores idóneos, pero ello no implica garantía técnica respecto de su desempeño.

Select Propiedades mantendrá un archivo ordenado y sistemático de la documentación relevante, incluyendo contratos, reportes, liquidaciones, comunicaciones y respaldos operativos, conservándolos por el plazo razonable que exija la naturaleza del servicio o la normativa aplicable, y poniéndolos a disposición del Cliente cuando así corresponda.

Finalmente, Select Propiedades se obliga a cumplir íntegramente la normativa que rige su actividad, incluyendo la Ley N° 21.442, Ley N° 19.496, Ley N° 19.628 y Ley N° 21.643, normativa tributaria del SII, reglas municipales y sectoriales, protocolos internos y estándares profesionales propios del sector inmobiliario. La Empresa no estará obligada a prestar asesoría jurídica o tributaria sin pacto expreso, ni a ejecutar obras mayores, adelantar fondos, financiar gastos, ni a representar al Cliente ante tribunales sin un mandato especial. Estas obligaciones constituyen el estándar mínimo de actuación de Select Propiedades y se aplican a todos los servicios que presta, sin perjuicio de las obligaciones adicionales que establezcan los Contratos Específicos.

6. Obligaciones del Cliente

El Cliente, ya sea propietario, arrendador, arrendatario, copropietario, comité de administración o cualquier otro titular de derechos o facultades sobre el inmueble o comunidad administrada, asume un conjunto de obligaciones esenciales que resultan indispensables para el correcto desarrollo de los servicios prestados por Select Propiedades. Todas estas obligaciones se interpretan bajo el principio de buena fe contractual consagrado en el artículo 1546 del Código Civil, el deber de colaboración que rige toda relación de mandato y la normativa sectorial aplicable.

En primer término, el Cliente deberá entregar información veraz, íntegra y comprobable, manteniéndola actualizada durante toda la relación contractual. Esta información incluye documentos de identidad, antecedentes de dominio, certificados de hipotecas y gravámenes, información financiera o tributaria relevante, y cualquier antecedente relativo a cargas, litigios, prohibiciones o condiciones especiales del inmueble. Cualquier entrega de información falsa, incompleta o engañosa constituye un incumplimiento grave que autoriza a Select Propiedades a poner término inmediato al contrato, sin perjuicio del derecho a solicitar indemnización por los daños causados.

Asimismo, el Cliente deberá cumplir puntualmente con el pago de honorarios, comisiones, tarifas de administración y gastos operativos autorizados, observando los plazos convenidos en el contrato. El retraso injustificado en los pagos genera la aplicación de intereses conforme al artículo 1551 del Código Civil, la suspensión de aquellas gestiones que no resulten esenciales y, en caso de incumplimiento reiterado, el inicio de acciones de cobro judicial.

Para permitir una ejecución adecuada del servicio, el Cliente tiene el deber de otorgar acceso material y logístico al inmueble, facilitando llaves, tarjetas, controles, códigos o cualquier medio necesario para la realización de visitas, inspecciones, fotografías, mantenciones, entregas o emergencias. Si el Cliente obstaculiza injustificadamente el acceso, Select Propiedades podrá reprogramar gestiones a cargo del propio Cliente, suspender temporalmente el servicio o poner término al contrato si la obstrucción se mantiene en el tiempo.

En los inmuebles sujetos a copropiedad, el Cliente deberá respetar el Reglamento de Copropiedad, así como cumplir con las normas municipales, sanitarias, urbanísticas y sectoriales aplicables al uso del inmueble. Select Propiedades no será responsable por multas, infracciones o sanciones que deriven del actuar o incumplimiento del Cliente o de sus dependientes, arrendatarios o huéspedes.

Respecto de las intervenciones necesarias, el Cliente deberá autorizar las reparaciones urgentes o mantenencias indispensables para evitar deterioros, siempre que hayan sido debidamente informadas. Select Propiedades podrá, sin autorización previa, aprobar reparaciones de carácter urgente únicamente cuando exista riesgo para la integridad del inmueble o de terceros, cuando la demora pueda agravar los daños o cuando la falta de intervención genere costos significativamente mayores. Todos los gastos deberán ser reembolsados por el Cliente contra entrega de documentos de respaldo.

El Cliente tiene estrictamente prohibido emitir instrucciones que sean contrarias a la ley, discriminatorias o incompatibles con la Política Interna de Inclusión y No Discriminación de Select Propiedades. Instrucciones que vulneren derechos fundamentales, que contravengan la Ley Zamudio, la Ley de Identidad de Género o que resulten arbitrarias habilitarán a Select Propiedades para poner término inmediato al contrato sin responsabilidad alguna.

En su relación con la Empresa, el Cliente deberá colaborar de manera activa y oportuna, entregando la documentación requerida, respondiendo comunicaciones dentro de plazos razonables, autorizando gestiones necesarias y evitando toda conducta que entorpezca, retrase o dificulte la labor de Select Propiedades. La obstaculización reiterada constituye incumplimiento grave.

El Cliente será responsable por los daños ocasionados al inmueble por parte de arrendatarios, huéspedes o terceros vinculados a él, así como por multas, sanciones y gastos derivados de incumplimientos propios. Select Propiedades actuará como administrador o intermediario, pero no como garante de las obligaciones que corresponden legal o contractualmente al Cliente.

Para efectos del tratamiento de datos personales, el Cliente autoriza a Select Propiedades a utilizar su información conforme a la Ley 19.628 y la Ley 21.643, exclusivamente para fines contractuales, operativos, administrativos, financieros o legales. También autoriza el uso de información no sensible para la coordinación de servicios, elaboración de reportes y cumplimiento normativo.

El Cliente se compromete, además, a no intervenir de manera indebida en las gestiones asignadas a Select Propiedades, evitando presionar o influir directamente sobre arrendatarios, postulantes o proveedores, y absteniéndose de realizar comunicaciones públicas o privadas que puedan generar confusión, duplicidad operativa o perjuicios a la Empresa.

Finalmente, el Cliente deberá informar oportunamente cualquier siniestro, daño, emergencia, cambio de estado jurídico del inmueble, modificación de facultades legales, fallecimiento, enfermedad que afecte la administración, o alteración de sus datos de contacto. La falta de notificación oportuna genera responsabilidad del Cliente por los perjuicios ocasionados.

Todas estas obligaciones son esenciales para la correcta ejecución de los servicios contratados. Su incumplimiento faculta a Select Propiedades para suspender gestiones, exigir indemnizaciones o poner término anticipado al contrato, conforme a la gravedad de la infracción y a las reglas generales de responsabilidad contractual.

7. Notificaciones Formales

Las comunicaciones, notificaciones y requerimientos que se intercambien entre Select Propiedades y el Cliente deberán efectuarse exclusivamente mediante los canales establecidos en el Contrato Específico o en el presente instrumento. Toda comunicación realizada conforme a dichos canales producirá efectos jurídicos plenos, presumiéndose válida mientras no exista prueba en contrario. La finalidad de estas reglas es asegurar trazabilidad, orden y seguridad jurídica en todas las gestiones derivadas de la relación contractual.

Para todos los efectos legales, las partes reconocen como medios oficiales de comunicación el correo electrónico informado al momento de la firma del contrato, el número telefónico o WhatsApp corporativo declarado, el domicilio físico contractual indicado en el instrumento respectivo y, cuando expresamente se haya acordado, las plataformas digitales corporativas utilizadas por Select Propiedades. Cualquier modificación de estos datos deberá ser comunicada con al menos setenta y dos horas de anticipación, entendiéndose plenamente vigentes los datos anteriores hasta la confirmación formal del cambio.

Toda comunicación enviada por los canales oficiales se presumirá recibida, salvo prueba en contrario, transcurridos los siguientes plazos: veinticuatro horas en el caso del correo electrónico; doce horas en el caso de WhatsApp corporativo o mensajería habilitada; tres días hábiles desde la emisión de una carta certificada; y de manera inmediata cuando la entrega sea personal. La falta de lectura o revisión por parte del Cliente no afectará la validez de la notificación, ya que el deber de diligencia sobre los medios de contacto informados recae plenamente en cada parte.

Las materias de especial relevancia deberán ser comunicadas necesariamente por escrito, tanto para efectos de trazabilidad como para evitar controversias futuras. Entre ellas se encuentran la aprobación de presupuestos o reparaciones extraordinarias, la notificación de término de contrato, cualquier modificación contractual, la entrega de informes financieros o liquidaciones, la comunicación de siniestros o daños relevantes, y los recordatorios o avisos de morosidad. En estas materias, la ausencia de comunicación escrita invalidará cualquier instrucción verbal que pretenda alterar derechos u obligaciones previamente pactados.

Cuando existan situaciones de emergencia que requieran acción inmediata, Select Propiedades podrá realizar la notificación por cualquiera de los canales habilitados, considerándose válida la primera comunicación efectivamente enviada. Esto incluye correos electrónicos, llamadas telefónicas o mensajes corporativos, debiendo el Cliente atender tales comunicaciones con máxima celeridad para evitar perjuicios o riesgos mayores para el inmueble o la comunidad.

Si Select Propiedades recibe oficios, citaciones o comunicaciones provenientes de tribunales, municipalidades, organismos públicos o comunidades, informará al Cliente dentro de las veinticuatro horas siguientes a su recepción. El Cliente deberá entregar los antecedentes, autorizaciones o documentos necesarios dentro de un plazo razonable, pues el incumplimiento o retraso en esta colaboración puede generar responsabilidad directa del Cliente por los perjuicios ocasionados.

Select Propiedades mantendrá registros digitales o documentales de todas las comunicaciones relevantes, así como de liquidaciones enviadas, aprobaciones otorgadas y notificaciones emitidas. Dichos registros constituirán medios de prueba válidos frente a cualquier discrepancia entre las partes, salvo prueba en contrario aportada mediante documento fehaciente.

Todas las comunicaciones deberán realizarse en idioma español. No se aceptarán instrucciones ambiguas, contradictorias o exclusivamente verbales para modificar condiciones contractuales. Las instrucciones verbales sólo podrán ejecutarse cuando hayan sido confirmadas por escrito a través de cualquiera de los medios oficiales establecidos.

El Cliente tiene la obligación de informar de manera oportuna cualquier modificación relevante en el estado del inmueble, incluyendo siniestros, emergencias, daños, cambios en la situación jurídica del bien (como embargos, prohibiciones o litigios), fallecimientos, alteración de facultades legales o variaciones en su domicilio, teléfono o correo electrónico. La omisión o entrega tardía de esta información generará responsabilidad directa del Cliente por los perjuicios que tal incumplimiento cause.

Este régimen de notificaciones constituye el mínimo estándar de formalidad exigible entre las partes y opera como una garantía de seguridad jurídica, continuidad operativa y transparencia administrativa en toda la relación contractual.

8. Tarifas, Estructura de Cobros y Formas de Pago

Las tarifas por los servicios prestados por Select Propiedades SpA se encuentran determinadas tanto por el Contrato Específico suscrito con el Cliente como por el presente instrumento, y serán siempre aplicadas de manera transparente, previamente informada y conforme a los criterios de razonabilidad comercial, proporcionalidad operativa y competencia dentro del mercado inmobiliario nacional. Todas las tarifas podrán ser facturadas con IVA cuando corresponda, conforme a la normativa tributaria vigente y a las instrucciones del Servicio de Impuestos Internos.

En materia de intermediación en compraventa, la tarifa estándar corresponde al dos por ciento del precio final de venta del inmueble, valor que incluye IVA. Sin perjuicio de lo anterior, Select Propiedades podrá ajustar esta tarifa hacia arriba o hacia abajo cuando existan campañas comerciales, negociaciones especiales, promociones vigentes, variaciones del mercado, características particulares del inmueble, volumen excepcional de trabajo, o cuando se trate de mandatos exclusivos o no exclusivos. Todo ajuste o modificación deberá constar por escrito en el contrato de corretaje respectivo; ningún cambio tendrá efectos retroactivos ni podrá aplicarse sin aceptación expresa del Cliente.

Respecto de los servicios de intermediación en arriendo, la tarifa estándar corresponde al equivalente de un mes completo de renta, dividido en partes iguales entre las partes intervinientes; esto es, un cincuenta por ciento del valor del mes de arriendo, IVA incluido, a cargo del Arrendador, y un cincuenta por ciento, IVA incluido, a cargo del Arrendatario. La comisión total equivale al cien por ciento del valor de un mes de renta. Select Propiedades podrá modificar esta estructura tarifaria cuando existan campañas promocionales, ajustes comerciales razonables, condiciones específicas del inmueble,

negociaciones particulares o mandatos especiales, siempre dejando constancia escrita en el contrato correspondiente. Sin documento firmado, no se entenderá modificado el esquema tarifario.

Para los servicios de administración de arriendo temporal—incluyendo Airbnb, Booking u otras plataformas— la tarifa será fija y corresponderá al quince por ciento de la Reserva Neta, entendida como el total efectivamente recibido por concepto de reservas, descontadas las comisiones de la plataforma. Este porcentaje incluye la gestión operativa integral, la coordinación con huéspedes, la limpieza, la reposición de insumos, el control de inventario y la entrega de reportes financieros periódicos. Cualquier modificación a este porcentaje deberá ser acordada expresamente por las partes.

En cuanto a la administración de copropiedades, las tarifas serán determinadas caso a caso, atendiendo al tamaño del edificio o condominio, número de unidades, complejidad operativa, requerimientos del Comité, existencia de personal contratado directamente por la Comunidad, sistemas de seguridad, equipamiento, áreas comunes, ubicación y demás factores relevantes. El valor mensual será fijado en el respectivo Contrato de Administración, atendiendo a los lineamientos de la Ley 21.442 y las buenas prácticas de la industria.

Select Propiedades se reserva la facultad de ajustar o modificar sus tarifas con el objeto de competir adecuadamente dentro del mercado inmobiliario nacional, siempre bajo el principio de información previa al Cliente, plena transparencia y prohibición de cambios retroactivos. Toda modificación tarifaria se aplicará únicamente a contratos nuevos o a renovaciones; nunca alterará unilateralmente contratos vigentes. La comunicación de cualquier ajuste deberá realizarse por escrito.

El pago de honorarios, comisiones o tarifas deberá efectuarse mediante transferencia electrónica, medios digitales autorizados o sistemas de pago automático cuando así se haya pactado. Los pagos deberán cumplirse dentro de los plazos indicados en el contrato, y el retraso generará intereses conforme al artículo 1551 del Código Civil, cargos por gestión de cobranza, suspensión de servicios no esenciales y, en caso de incumplimiento grave o reiterado, el ejercicio de acciones judiciales correspondientes.

Estas reglas tarifarias, junto con las modalidades de pago establecidas, constituyen una parte esencial del vínculo contractual entre Select Propiedades y el Cliente, y resultan plenamente exigibles sin perjuicio de lo que se estipule de manera particular en cada Contrato Específico.

9. Uso de Material Audiovisual y Publicitario

El Cliente reconoce que la correcta ejecución de los servicios de intermediación, administración o comercialización inmobiliaria requiere la producción, utilización y difusión de material audiovisual, fotográfico, gráfico y descriptivo del inmueble. Dicha facultad constituye un elemento esencial y funcional del contrato, y su ejercicio por parte de Select Propiedades se regulará conforme a los principios de buena fe, transparencia y protección de la propiedad intelectual establecidos en la legislación vigente, en especial la Ley N.º 17.336 sobre Propiedad Intelectual.

Durante la vigencia de la relación contractual, el Cliente otorga a Select Propiedades una autorización amplia, expresa e irrevocable para captar, generar, editar y utilizar fotografías, videos, grabaciones, planos referenciales, renders, textos descriptivos y demás piezas audiovisuales necesarias para la promoción profesional del inmueble. Esta autorización incluye la facultad de procesar, optimizar y difundir ese material en portales inmobiliarios, redes sociales, campañas publicitarias, plataformas digitales, soportes gráficos, sistemas de gestión interna y cualquier medio tecnológico idóneo para la comercialización o administración del inmueble, sin limitación territorial y mientras el contrato se encuentre vigente.

Todo el material audiovisual generado por Select Propiedades será de propiedad intelectual exclusiva de la Empresa, sin transferencia alguna de derechos al Cliente ni a terceros. No conferirá facultad de reproducción, modificación, distribución o reutilización independiente, salvo autorización escrita y previa de Select Propiedades. Este material constituye parte del know-how, identidad corporativa, activos intangibles y patrimonio comercial de la Empresa, y se encontrará protegido por la Ley 17.336 y las normas sobre competencia desleal.

Durante la vigencia del contrato, el Cliente no podrá exigir el retiro inmediato del material divulgado, salvo cuando exista una causa excepcional, grave y debidamente acreditada que afecte derechos fundamentales, seguridad o intereses jurídicamente relevantes. Terminado el vínculo contractual, Select Propiedades procederá al retiro del material de difusión dentro de un plazo razonable y compatible con los tiempos operativos de cada plataforma; sin embargo, podrá conservar copias internas para fines de archivo, trazabilidad, control, respaldo, cumplimiento normativo o defensa jurídica, sin que ello constituya uso publicitario.

Select Propiedades asegura que el material publicado reflejará de manera fiel y objetiva las características visibles del inmueble, evitando exageraciones o elementos que puedan inducir a error, en conformidad con la Ley del Consumidor y con las buenas prácticas profesionales. El Cliente deberá advertir oportunamente cualquier error objetivo detectado, comprometiéndose Select Propiedades a corregirlo de manera diligente.

Por su parte, el Cliente no podrá utilizar el material audiovisual creado por Select Propiedades para fines comerciales propios ni entregarlo a terceros corredores, agencias o empresas, ni modificarlo o manipularlo de forma que afecte la imagen corporativa de Select Propiedades. Toda infracción a estas limitaciones habilitará a la Empresa para ejercer acciones civiles, comerciales y de propiedad intelectual, incluyendo indemnización por daños y perjuicios.

En cuanto al material proporcionado directamente por el Cliente —incluyendo fotografías, videos, planos, renders o información gráfica— éste declara contar con los derechos de uso necesarios y garantiza que dicho contenido no infringe derechos de propiedad intelectual de terceros. El Cliente asumirá íntegramente la responsabilidad por cualquier violación a tales derechos, manteniendo indemne a Select Propiedades frente a reclamos, denuncias o acciones legales.

Finalmente, el Cliente reconoce que los logotipos, manual corporativo, diseños, textos, plantillas, recursos gráficos y cualquier material perteneciente a la identidad comercial de

Select Propiedades son de propiedad exclusiva de la Empresa y no podrán ser reproducidos, imitados ni utilizados sin autorización escrita. Select Propiedades podrá exigir el cese inmediato de cualquier uso no autorizado.

Estas disposiciones conforman un marco jurídico robusto que protege la integridad visual, comercial y publicitaria del servicio, asegura el uso profesional del material audiovisual y garantiza a ambas partes un régimen transparente, seguro y plenamente ajustado a la normativa chilena vigente.

10. Conflictos de Interés

Select Propiedades actuará en todo momento con probidad, imparcialidad y transparencia, preservando siempre los intereses del Cliente, pero sin comprometer su autonomía técnica ni su responsabilidad jurídica. La gestión de conflictos de interés se regirá por un marco equilibrado que busca prevenir, identificar y administrar estas situaciones de manera oportuna, garantizando la continuidad del servicio sin afectar los estándares de ética profesional que rigen a la Empresa.

Se entenderá por conflicto de interés cualquier circunstancia en que los intereses de Select Propiedades, del Cliente o de terceros puedan verse enfrentados o influenciados, ya sea por la representación simultánea de partes con intereses distintos, por vínculos comerciales, familiares o contractuales, por beneficios económicos directos o indirectos, por instrucciones mutuamente incompatibles o por situaciones derivadas de relaciones entre copropietarios, herederos o nudo propietarios. El conflicto podrá ser real, potencial o meramente aparente, siendo suficiente su mera probabilidad para activar los mecanismos de gestión preventiva.

Select Propiedades asumirá un deber permanente de declaración y transparencia. Informará al Cliente sobre cualquier situación que pueda afectar su objetividad o generar riesgo de parcialidad, proponiendo medidas razonables de mitigación sin suspender innecesariamente la ejecución del servicio. Asimismo, requerirá del Cliente la entrega oportuna de información sobre disputas familiares, sucesorias o societarias, así como cualquier conflicto interno entre nudo propietarios, usufructuarios o copropietarios que pueda afectar la administración del inmueble. El ocultamiento, la entrega tardía o la información incompleta podrán generar responsabilidad para el Cliente, dado que tales omisiones pueden impedir una adecuada gestión de riesgos.

Select Propiedades podrá intervenir en operaciones donde existan partes con intereses contrapuestos, siempre que todas ellas otorguen su consentimiento expreso y por escrito, y que la intervención se limite estrictamente a aspectos comerciales, logísticos u operativos, manteniendo la Empresa absoluta neutralidad y evitando cualquier influencia indebida. Cuando la imparcialidad o la confidencialidad no puedan resguardarse adecuadamente, Select Propiedades podrá designar agentes internos separados, limitar su rol a funciones técnicas o abstenerse de continuar la representación conjunta, privilegiando siempre la transparencia y la integridad del proceso.

En cuanto a proveedores externos, Select Propiedades podrá recomendar aquellos que, por su idoneidad, experiencia y disponibilidad, resulten adecuados para la necesidad planteada. No obstante lo anterior, el Cliente conserva plena libertad para elegir

proveedores distintos, y la Empresa declara que no recibirá comisiones, incentivos no revelados o beneficios ocultos de proveedor alguno. Select Propiedades no será responsable por fallas, retrasos o negligencias imputables al proveedor independiente, salvo en los casos en que exista negligencia directa en la supervisión o en la elección del servicio recomendado.

Select Propiedades no aceptará instrucciones ilícitas, discriminatorias o que vulneren la Ley Zamudio, la Ley 21.120 o cualquier disposición legal o reglamentaria. Tampoco ejecutará instrucciones que impliquen riesgos administrativos, civiles o penales para la Empresa, que excedan el alcance del mandato o para las cuales el Cliente no cuente con facultades legales suficientes. En tales casos, la Empresa propondrá alternativas que permitan cumplir los objetivos del Cliente sin comprometer la legalidad del servicio ni la responsabilidad de las partes.

Cuando existan conflictos entre copropietarios, herederos, nudo propietarios o usufructuarios, Select Propiedades podrá exigir acreditación documental suficiente, solicitar instrucciones unificadas y abstenerse de ejecutar gestiones hasta que exista claridad jurídica respecto de la persona facultada para impartir instrucciones válidas. Dado que la Empresa no interviene en disputas civiles o sucesorias, la continuidad del servicio podrá ser condicionada a que las partes regularicen su situación interna o cuenten con asesoría externa que dé certeza jurídica.

Select Propiedades podrá abstenerse de ejecutar cualquier instrucción cuando existan dudas razonables sobre la legalidad del acto, cuando los documentos aportados sean contradictorios o incompletos, cuando la actuación pueda generar perjuicios al Cliente, a terceros o a la Empresa, o cuando exista un conflicto de interés insalvable. La abstención será informada formalmente, junto con una explicación detallada y, de ser posible, alternativas viables que permitan continuar con la gestión sin comprometer la responsabilidad de ninguna de las partes.

Toda gestión de conflictos de interés se realizará conforme a los principios de buena fe contractual, probidad comercial, lealtad, equilibrio razonable, protección del Cliente y autonomía profesional. Select Propiedades no adoptará posturas rígidas o absolutistas, pero tampoco ejecutará actuaciones que comprometan su independencia, objetividad o seguridad jurídica.

Si, pese a las medidas de mitigación y transparencia, un conflicto de interés persiste o se torna incompatible con la continuidad del servicio, Select Propiedades podrá solicitar mediación, limitar o ajustar el alcance del mandato, derivar determinadas funciones a profesionales independientes o poner término parcial o total al contrato, según el mecanismo de terminación aplicable y siempre resguardando los intereses del Cliente y la legalidad vigente.

11. Subcontratación

Select Propiedades podrá subcontratar, delegar o externalizar tareas específicas siempre que ello resulte necesario para cumplir adecuadamente el mandato conferido, garantizar la operación continua del inmueble o mantener el estándar profesional propio de la

Empresa. La subcontratación constituye una herramienta lícita y funcional que permite asegurar eficiencia, rapidez, calidad técnica y disponibilidad operativa, sin alterar la relación contractual establecida entre Select Propiedades y el Cliente. Su uso se regirá por criterios de idoneidad, transparencia, supervisión razonable y resguardo de responsabilidades.

Select Propiedades estará facultada para contratar a terceros especializados en labores de limpieza, aseo, sanitización, fotografía profesional, producción audiovisual, recorridos virtuales, mantenciones menores, reparaciones no estructurales, servicios de seguridad, control de accesos, apoyo administrativo, logística, lavandería, reposición de inventario, montaje operativo y, en general, cualquier servicio necesario para la correcta administración del inmueble o para la ejecución de arriendos temporales. Estos servicios podrán ser prestados por personas naturales o jurídicas seleccionadas según criterios de confiabilidad, solvencia técnica y experiencia.

La externalización de tareas no constituye una cesión del contrato. Select Propiedades conserva plenamente la dirección general, coordinación y supervisión de los servicios externalizados, manteniéndose incólume la relación jurídica entre la Empresa y el Cliente. La contratación de proveedores externos no libera al Cliente de sus propias obligaciones contractuales ni genera, salvo pacto expreso, vínculo contractual directo entre el Cliente y el proveedor. En consecuencia, Select Propiedades continúa siendo la responsable operativa de coordinar y supervisar los servicios ejecutados por terceros, sin perjuicio de las limitaciones de responsabilidad que se detallan.

Los proveedores externos actúan como terceros independientes, por lo que Select Propiedades no responderá por daños, errores, negligencias, incumplimientos técnicos o retrasos imputables exclusivamente al proveedor, especialmente cuando se trate de trabajos especializados ejecutados por su pericia profesional. Con todo, Select Propiedades ejercerá una supervisión razonable, exigirá correcciones cuando corresponda y podrá reemplazar al proveedor si su desempeño fuese insatisfactorio o riesgoso para la operación.

La elección de proveedores se basará en criterios de idoneidad técnica, experiencia comprobada, cumplimiento normativo, reputación comercial, disponibilidad operativa y coherencia entre costo y calidad. El Cliente reconoce que Select Propiedades no está obligada a contratar al proveedor más económico, sino al más competente y seguro según las necesidades del inmueble y del servicio contratado.

Cuando el Cliente desee utilizar sus propios proveedores, deberá informarlo por escrito y asumir íntegramente la responsabilidad por su desempeño, fallas, negligencias o incumplimientos. En tal caso, Select Propiedades no será responsable por errores o daños derivados de terceros designados por el Cliente, quien deberá coordinar directamente los aspectos operativos, garantizar el acceso seguro y asegurar el cumplimiento normativo del proveedor elegido. Select Propiedades podrá rechazar proveedores que no cumplan estándares mínimos de calidad, seguridad o regulación.

En situaciones donde la subcontratación implique acceso a datos personales o información sensible del Cliente, arrendatarios u huéspedes, Select Propiedades exigirá el cumplimiento estricto de la Ley 19.628. Los proveedores deberán mantener reserva

absoluta, utilizar la información únicamente para los fines del servicio y abstenerse de cualquier divulgación o uso indebido. Select Propiedades velará especialmente por estas obligaciones en servicios tecnológicos, de software o automatización.

La Empresa podrá reemplazar, suspender o finalizar la participación de un proveedor cuando existan negligencias, reclamos reiterados, incumplimientos técnicos o dudas fundadas sobre su idoneidad. El Cliente será informado cuando el cambio pueda afectar la operación del inmueble, entendiendo que tales decisiones son adoptadas para proteger su patrimonio y asegurar la continuidad del servicio.

En el contexto específico del arriendo temporal —incluyendo plataformas como Airbnb, Booking o similares—, la subcontratación resulta indispensable para garantizar limpieza profesional, lavandería, reposición de inventarios, inspecciones, asistencia operativa y atención oportuna a huéspedes. El Cliente reconoce que este modelo de negocio exige un flujo operativo dinámico que solo puede lograrse mediante equipos externos especializados, siendo la subcontratación un componente esencial del servicio y no una opción accesorio.

12. Indemnidad

El Cliente se obliga a mantener absoluta, plena y permanente indemnidad respecto de Select Propiedades SpA, sus socios, directores, representantes, colaboradores, proveedores externos y cualquier persona vinculada a la prestación del servicio. Esta obligación comprende la defensa, resguardo y reparación integral de cualquier daño, perjuicio, gasto, multa, sanción o acción judicial o administrativa que se origine en hechos ajenos a la gestión directa de Select Propiedades, o que deriven del actuar del Cliente, arrendatarios, huéspedes o terceros relacionados con el inmueble o la comunidad. La indemnidad constituye una obligación esencial del contrato y un elemento indispensable para el equilibrio funcional del servicio.

El alcance de esta obligación supone que el Cliente deberá asumir íntegramente las consecuencias derivadas de la conducta del arrendatario, incluyendo daños al inmueble, daños a bienes muebles o áreas comunes, actos ilícitos o negligentes, incumplimientos contractuales, deudas por servicios básicos o gastos comunes, multas por ruidos molestos, infracciones reglamentarias y cualquier acto reprochable atribuible al ocupante del inmueble. Select Propiedades actúa como intermediaria y administradora y no como garante de la conducta del arrendatario o de terceros que ocupen el inmueble.

La indemnidad se extiende igualmente a todo perjuicio originado por fallas estructurales del inmueble, tales como humedades, filtraciones, vicios constructivos, fallas eléctricas, sanitarias o de gas, problemas inherentes a la antigüedad del inmueble o deterioros derivados de la falta de mantención. Select Propiedades no es constructora, técnico especialista ni empresa de obras mayores y, por tanto, no asume responsabilidad por estas materias ni por sus consecuencias.

Asimismo, el Cliente asumirá toda sanción, multa o reclamo derivado de incumplimientos tributarios, administrativos o normativos de su responsabilidad, incluyendo infracciones municipales, multas sanitarias, incumplimiento en el pago de contribuciones, errores en declaraciones de impuestos, uso indebido del inmueble conforme a ordenanzas locales o

restricciones aplicables al arriendo turístico, así como litigios o prohibiciones no informadas oportunamente.

La obligación de indemnidad abarca también cualquier reclamo, siniestro, daño o conflicto originado en hechos ajenos a la gestión directa de Select Propiedades, tales como negligencias de proveedores contratados por el Cliente, actos u omisiones de huéspedes en arriendos temporales, robos o daños no vinculados a la actuación de Select, decisiones del Comité de Administración, problemas derivados de instalaciones irregulares ejecutadas por el propietario, conflictos internos entre copropietarios o herederos, o embargos y litigios que afecten el inmueble.

La indemnidad incluye el pago y reintegro inmediato de toda multa, gasto, sanción, honorarios profesionales, costas judiciales, gastos de defensa, indemnizaciones, peritajes y cualquier desembolso que Select Propiedades deba realizar como consecuencia del hecho originario. El Cliente se obliga a reembolsar estos montos una vez acreditados, sin perjuicio de que Select Propiedades pueda exigir pago anticipado cuando la naturaleza del procedimiento así lo requiera.

El Cliente deberá mantener indemne a Select Propiedades, además, cuando proporcione información falsa, incompleta o engañosa; cuando omita antecedentes relevantes; cuando impida o dificulte el acceso al inmueble; cuando incumpla leyes sectoriales como la Ley 21.442 o la Ley 19.496; cuando instruya actos que generen contingencias legales; cuando exista deterioro grave por falta de mantención; o cuando existan deudas, litigios o prohibiciones que no hayan sido informados previamente. Estas situaciones generan responsabilidad directa del Cliente y activan la obligación de indemnizar.

En el contexto de arriendo temporal —incluyendo plataformas como Airbnb, Booking u otras— la indemnidad adquiere especial relevancia, pues el Cliente será responsable por daños ocasionados por huéspedes, atrasos en la entrega, sobreocupación, actividades indebidas, reclamos de vecinos, daños a terceros, incumplimientos reglamentarios y cualquier proceso judicial o administrativo que derive de la estadía. Select Propiedades no responderá por actos de huéspedes, salvo que ocurra una negligencia grave en su supervisión operativa.

En inmuebles sujetos a copropiedad, el Cliente deberá asumir indemnidad frente a gastos comunes impagos, sanciones por incumplimiento del Reglamento de Copropiedad, multas originadas en conductas del arrendatario, conflictos internos con el Comité, instrucciones relativas a obras no autorizadas o cualquier consecuencia atribuible al titular del inmueble.

La obligación de indemnizar no será exigible únicamente en aquellos casos en que se acredite, mediante sentencia firme o antecedente igualmente concluyente, que el daño proviene directa y exclusivamente de dolo o culpa grave de Select Propiedades. La indemnidad tampoco operará cuando el perjuicio sea consecuencia inmediata e inequívoca de una instrucción escrita emanada de Select Propiedades. Fuera de estas excepciones taxativas, el Cliente deberá asumir íntegramente la reparación e indemnización correspondiente.

Cuando Select Propiedades reciba un reclamo, multa o demanda vinculada a hechos cubiertos por la indemnidad, lo notificará al Cliente dentro de un plazo razonable y pondrá a su disposición los antecedentes relevantes. Select Propiedades podrá adoptar medidas urgentes destinadas a evitar mayores perjuicios, actuando siempre a costo del Cliente. Este último deberá cooperar, entregar la información necesaria y asumir los pagos requeridos para garantizar la defensa y resguardo de Select Propiedades.

Finalmente, la indemnidad constituye una obligación esencial del contrato. Su incumplimiento faculta a Select Propiedades para suspender servicios, retener fondos como garantía, terminar anticipadamente el contrato e iniciar las acciones judiciales o extrajudiciales correspondientes para obtener el resarcimiento total de los perjuicios sufridos.

13. Responsabilidad Contractual

La responsabilidad de Select Propiedades SpA se encuentra estrictamente delimitada por el ordenamiento jurídico chileno, por los principios de diligencia profesional y por los pactos expresamente convenidos entre las partes. Su finalidad es establecer un marco claro y equilibrado que impida interpretaciones extensivas, abusos contractuales o atribuciones de responsabilidad que excedan el ámbito razonable de control de la Empresa, atendida la naturaleza misma de la actividad inmobiliaria y la multiplicidad de factores externos que la afectan.

En este contexto, Select Propiedades solo será responsable por aquellos daños directos, ciertos, reales, comprobables y económicamente evaluables que sean consecuencia inmediata e inevitable de una actuación u omisión imputable a la Empresa, siempre que esta actuación se haya ejecutado dentro del marco del mandato conferido y en estricto cumplimiento de las obligaciones asumidas. La responsabilidad no se extiende a situaciones en que la Empresa actúe fuera del encargo recibido o bajo instrucciones insuficientes, confusas, contradictorias o incompletas, ni a supuestos en que el Cliente o terceros intervengan o alteren la ejecución de las gestiones.

La responsabilidad de Select Propiedades no comprende la obtención de resultados comerciales, variaciones de mercado, niveles de ocupación, tiempos estimados de venta, valorizaciones de activos, rentabilidades proyectadas ni cualquier otra expectativa económica que dependa de factores externos, del comportamiento de terceros o de circunstancias ajenas al control de la Empresa. La gestión inmobiliaria, por su naturaleza, constituye una prestación profesional sujeta a variables no garantizables y no una promesa de resultados.

Tampoco será responsable la Empresa por el comportamiento, idoneidad, solvencia, moralidad, diligencia o conducta de arrendatarios, huéspedes, propietarios, copropietarios, comités de administración, proveedores externos o cualquier tercero vinculado al proceso inmobiliario, pues Select Propiedades no actúa como garante de actos ajenos ni puede asegurar la corrección o idoneidad de personas que no se encuentran bajo su subordinación o dependencia. De igual manera, no se extenderá responsabilidad a hechos atribuibles a negligencia del Cliente, a instrucciones mal formuladas o contradictorias, a omisiones de información que debió ser entregada oportunamente o a la existencia de

conflictos internos entre copropietarios, nudo propietarios, herederos o representantes legales.

Quedan excluidos de responsabilidad los daños indirectos, consecuenciales, especiales, morales o reputacionales, así como cualquier perjuicio hipotético, eventual o dependiente de circunstancias ajenas al estricto actuar de Select Propiedades. También se excluyen los perjuicios derivados de pérdida de oportunidad comercial, expectativas no concretadas por decisión de terceros, ofertas que no culminen en contrato, variaciones del mercado, retrasos en procesos administrativos externos o cualquier circunstancia que no constituya daño directo atribuible a la Empresa.

En materia estructural o constructiva, Select Propiedades no responde por fallas o vicios propios del inmueble, tales como humedades, filtraciones, deterioros derivados de antigüedad, problemas eléctricos, sanitarios o de gas, vicios de construcción o daños que resulten de falta de mantención imputable al propietario. La Empresa no ejerce funciones propias de arquitecto, ingeniero, contratista ni entidad técnica especializada, por lo que carece de responsabilidad en este ámbito más allá de la obligación de informar situaciones evidentes que pudiesen afectar la operación del inmueble.

Asimismo, Select Propiedades se encuentra exenta de responsabilidad en caso de hechos constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor, en conformidad al artículo 45 del Código Civil, tales como incendios no imputables, cortes de energía, fallas masivas de servicios básicos, inundaciones, movimientos sísmicos, fallas generalizadas de plataformas digitales externas, medidas de autoridad, actos delictivos o cualquier acontecimiento imprevisible, irresistible e inevitable.

Del mismo modo, la Empresa no responderá por daños o perjuicios derivados de actividades no contratadas, no incluidas en el mandato otorgado o que excedan sus facultades legales y contractuales. No se considerará responsabilidad de Select Propiedades ninguna consecuencia asociada a asesorías legales, tributarias, urbanísticas, técnicas o estructurales no pactadas, ni a intervenciones mayores, remodelaciones o trabajos especializados que no formen parte del servicio contratado. Tampoco será responsable por publicaciones, gestiones o intervenciones realizadas directamente por el Cliente, por terceros ajenos a la Empresa o por incumplimientos del Reglamento de Copropiedad o de normativa municipal imputables al Cliente o a su arrendatario.

En armonía con todo lo anterior, y salvo en situaciones de dolo, la responsabilidad máxima de Select Propiedades se limita al monto equivalente a la totalidad de los honorarios efectivamente pagados a la Empresa durante los últimos tres meses anteriores al hecho generador del daño, o al monto correspondiente a un mes completo de arriendo del inmueble administrado, según sea el servicio contratado. Esta limitación responde a criterios de proporcionalidad, razonabilidad y equilibrio contractual, y se encuentra plenamente alineada con los estándares profesionales y jurisprudenciales aplicables en contratos de administración inmobiliaria.

Finalmente, se establece que esta regulación de responsabilidad es esencial, determinante y no negociable dentro del marco contractual. El Cliente reconoce y acepta que la actividad inmobiliaria implica riesgos inherentes ajenos al control de la Empresa, y que la limitación de responsabilidad permite mantener condiciones operativas

sostenibles, una estructura tarifaria razonable y un estándar de calidad profesional adecuado. La aceptación de esta cláusula constituye un requisito indispensable para la prestación y continuidad de los servicios ofrecidos por Select Propiedades SpA.

14. Auditorías y Revisión Documental

Con el propósito de asegurar transparencia, trazabilidad, control operativo y confianza en la administración del inmueble o comunidad, las partes reconocen un régimen de auditorías y revisión documental que opera de manera complementaria al contrato y que permite fiscalizar, dentro de parámetros razonables, la actividad desarrollada por Select Propiedades. Este mecanismo busca conciliar el derecho del Cliente o del Comité de Administración a verificar la correcta gestión de los recursos con la obligación de garantizar la continuidad operativa del servicio y la protección de la información reservada de terceros.

El Cliente, o el Comité de Administración en el caso de copropiedades, podrá solicitar la realización de auditorías externas, revisiones contables, verificaciones financieras, análisis documentales, peritajes técnicos, conciliaciones bancarias o inspecciones de registros digitales o físicos, siempre que dichas solicitudes se formulen con un propósito legítimo y razonable, sin interferir en la prestación normal de los servicios. Toda solicitud deberá hacerse por escrito, identificando con claridad el objeto de la revisión, el período involucrado, el profesional o entidad que llevará a cabo la auditoría, las metodologías sugeridas —si existieren— y los plazos estimados para el inicio y término del proceso. Si la solicitud fuese ambigua, excesivamente amplia o poco precisa, Select Propiedades podrá requerir aclaraciones adicionales antes de facilitar el acceso a la documentación.

El costo de la auditoría será de cargo exclusivo de quien la solicite, salvo que el informe final determine de manera inequívoca la existencia de irregularidades graves, objetivas y directamente atribuibles a Select Propiedades, en cuyo caso la Empresa asumirá total o parcialmente el costo, dependiendo de la magnitud del hallazgo. No constituirán irregularidades —para efectos de esta cláusula— las diferencias interpretativas de criterio contable, los errores menores sin impacto real, los problemas imputables al Cliente o a terceros, las contingencias originadas en sistemas bancarios o plataformas externas, ni los retrasos razonables asociados al funcionamiento normal del servicio.

El alcance de la auditoría comprenderá únicamente la información necesaria para cumplir su objeto y no podrá extenderse a datos personales o sensibles protegidos por la Ley 19.628, material audiovisual o documentos sujetos a derechos de autor, información estratégica interna de Select Propiedades, antecedentes no vinculados al inmueble administrado o archivos confidenciales propios de la Empresa. La documentación disponible incluirá registros contables, estados financieros, reportes periódicos, liquidaciones, comprobantes de gasto, conciliaciones bancarias, comunicaciones relevantes y registros digitales obligatorios en el caso de copropiedades regidas por la Ley 21.442.

El auditor externo estará obligado a mantener estricta confidencialidad sobre toda la información a la que tenga acceso, a cumplir con la normativa vigente en materia de datos personales, a emitir un informe profesional y verificable y a limitar su trabajo exclusivamente al objeto de la auditoría. Select Propiedades podrá exigir, como condición

previa, la suscripción de un acuerdo de confidencialidad que proteja tanto a la Empresa como al Cliente y a terceros relacionados.

Select Propiedades colaborará con el proceso proporcionando acceso a la documentación pertinente en plazos razonables, respondiendo consultas estrictamente vinculadas a la auditoría, permitiendo la revisión de registros físicos o digitales y entregando explicaciones contables o administrativas necesarias para la correcta comprensión de los antecedentes. La Empresa podrá designar un representante para acompañar el proceso, fijar horarios de revisión acordes a su operación, y rechazar requerimientos abusivos, desproporcionados o ajenos al objeto definido. La auditoría no podrá interrumpir el normal funcionamiento del servicio ni exigir acceso a claves personales, sistemas internos no relacionados o información confidencial de otros clientes. Tampoco podrá retardar pagos, gestiones esenciales o procesos administrativos del inmueble o comunidad.

El informe de auditoría no constituye por sí mismo reconocimiento de responsabilidad y deberá analizarse conforme a criterios técnicos, contables y contractuales. Podrá requerir aclaraciones, respuestas complementarias o entrega de antecedentes adicionales. Si el informe revela que las contingencias o hallazgos provienen del actuar del Cliente, del Comité o de un proveedor externo, Select Propiedades quedará completamente exenta de responsabilidad. En tales casos, el Cliente deberá asumir los costos derivados de los hallazgos, corregir las situaciones detectadas en un plazo razonable e indemnizar a Select Propiedades cuando la auditoría haya sido solicitada sin fundamento suficiente y haya generado gastos significativos o perjuicios operativos.

Finalmente, se establece que el derecho a solicitar auditorías o revisiones documentales es complementario y no sustituye los mecanismos ordinarios de comunicación, control interno o rendición de cuentas establecidos en el contrato y en la ley. Este derecho no implica fiscalización permanente, no autoriza al Cliente a intervenir directamente en la operación del inmueble o comunidad y no modifica en forma alguna las reglas de responsabilidad limitadas de Select Propiedades ni los restantes pactos contractuales. Su finalidad es garantizar transparencia y confianza, dentro de un marco normado y equilibrado que protege tanto los derechos del Cliente como la operatividad y seguridad jurídica de la Empresa.

15. Terminación del Servicio

La relación contractual entre Select Propiedades SpA y el Cliente podrá extinguirse conforme a las reglas, procedimientos y efectos que se describen a continuación, los cuales deberán interpretarse bajo el principio de buena fe contractual consagrado en el artículo 1546 del Código Civil, atendiendo asimismo a la autonomía de la voluntad de las partes y al carácter profesional del servicio. El término del contrato constituye un acto jurídico que exige orden, claridad y regularidad operativa, razón por la cual las siguientes disposiciones se aplicarán a toda modalidad de mandato, prestación de servicios, intermediación o administración inmobiliaria celebrada con Select Propiedades.

El contrato podrá finalizar por mutuo acuerdo cuando ambas partes así lo manifiesten de manera expresa y por escrito, debiendo determinar la fecha exacta de término, las obligaciones pendientes, el estado de conservación del inmueble, la situación financiera al día del cierre, la devolución de accesos o llaves y la entrega de la documentación esencial

no sujeta a protección empresarial. Esta forma de término exige una coordinación razonable que asegure que la salida no afecte a terceros, arrendatarios, huéspedes o la Comunidad.

El Cliente tendrá la facultad de poner fin al contrato de manera unilateral y sin expresión de causa, siempre que lo comunique por escrito con una anticipación mínima de treinta días corridos. Esta comunicación deberá permitir ordenar la salida operativa y evitar la afectación de servicios en curso. No obstante, el Cliente deberá regularizar previamente todas las obligaciones económicas pendientes, tales como comisiones devengadas, honorarios, gastos operativos autorizados, reembolsos, tarifas de administración y cualquier otro pago que se encuentre vigente. La omisión del plazo de preaviso habilitará a Select Propiedades a aplicar una tarifa de salida equivalente a un mes de servicio, salvo en los contratos de corretaje de venta o arriendo en que rigen reglas propias.

Select Propiedades podrá también poner término al contrato de forma unilateral, ya sea inmediata o diferida, cuando concurren circunstancias que tornen inviable, inapropiado o riesgoso continuar con la prestación de servicios. Entre estas situaciones se encuentran la mora reiterada, la falta de pago o el incumplimiento financiero grave; la obstrucción injustificada del acceso al inmueble; la imposición de instrucciones ilícitas, discriminatorias o contrarias a la normativa vigente; el ocultamiento o falsedad de información esencial; las conductas abusivas, agresivas o que comprometan la integridad del personal; los conflictos internos del Cliente que impidan la ejecución regular del servicio; las instrucciones contradictorias entre copropietarios, usufructuarios, herederos o representantes; cualquier incumplimiento grave de las obligaciones del Cliente señaladas en el contrato; o la existencia de un riesgo legal, administrativo o reputacional que haga desaconsejable la continuidad. Cuando la gravedad del hecho lo justifique, la terminación podrá ser inmediata.

El contrato podrá extinguirse asimismo por incumplimiento grave imputable a cualquiera de las partes. Se considera grave aquel incumplimiento que imposibilite el normal desarrollo del servicio, comprometa la seguridad jurídica de las partes o afecte la confianza esencial del vínculo. En tales casos, la parte afectada deberá comunicar el incumplimiento y otorgar un plazo razonable para subsanarlo, salvo que la magnitud del hecho permita la resolución inmediata sin necesidad de requerimiento previo.

La terminación se producirá también de manera automática y sin responsabilidad para Select Propiedades cuando concurren circunstancias externas que hagan absolutamente imposible continuar prestando los servicios, tales como la declaración de inhabilitación del inmueble por autoridad competente, la existencia de órdenes municipales, sanitarias o judiciales que impidan continuar la operación, la incapacidad del Cliente sin representación legal válida, la pérdida total del inmueble por siniestro o la extinción del mandato por fallecimiento del mandante, salvo pacto expreso de continuidad.

Producida la terminación, Select Propiedades deberá entregar al Cliente la información esencial en un plazo razonable, incluyendo liquidaciones finales, reportes de gestión, inventarios y fondos administrados, cuando existan, junto con la documentación asociada a la administración del inmueble que no se encuentre protegida por secreto empresarial o derechos exclusivos de la Empresa. Desde la fecha efectiva de término, se suspenderá

toda gestión operativa, publicación, promoción, intermediación, administración o asistencia relativa al inmueble, informándose a arrendatarios, huéspedes, comunidades o proveedores, cuando corresponda, que Select Propiedades ya no actúa como administrador o intermediario.

El Cliente deberá retirar llaves, controles y dispositivos de acceso dentro de un plazo razonable, reconociendo que Select Propiedades no está en obligación de resguardar dichos elementos indefinidamente. Asimismo, el Cliente deberá pagar todos los honorarios devengados hasta la fecha de término, las comisiones generadas antes del cierre, los gastos operativos autorizados, los pagos pendientes a proveedores, las gestiones completadas o en curso y cualquier otro costo asociado al funcionamiento del inmueble hasta el día efectivo de la terminación. Select Propiedades podrá retener fondos administrados para compensar obligaciones pendientes conforme a las reglas de compensación establecidas en los artículos 2193 y 2194 del Código Civil.

En los servicios de arriendo o arriendo temporal, la terminación del contrato implica la cesación total de obligaciones para Select Propiedades respecto de eventos, daños o contingencias posteriores a la fecha de término. El Cliente deberá asumir directamente la relación con arrendatarios, huéspedes y comunidades, sin que persista obligación alguna de Select Propiedades en cuanto a emergencias, reclamos o incidentes producidos con posterioridad.

Respecto del material audiovisual, fotográfico o descriptivo generado durante la vigencia del contrato, Select Propiedades procederá a retirar las publicaciones en un plazo razonable, sin que ello implique obligación de entregar dicho material al Cliente, por ser propiedad intelectual exclusiva de la Empresa. Select Propiedades conservará copias internas para fines de archivo, respaldo operativo, trazabilidad o defensa jurídica.

Cuando resulte conveniente para efectos probatorios o de cierre ordenado, las partes podrán suscribir un Acta de Entrega y Cierre que registre el estado de pagos, saldos pendientes, llaves entregadas, documentación proporcionada, estado del inmueble y conclusiones finales de la gestión. La falta de firma no impedirá la eficacia del término contractual.

Cualquier diferencia, interpretación o conflicto derivado de la terminación deberá resolverse inicialmente mediante comunicación directa entre las partes, pudiendo posteriormente acudir a mecanismos de mediación o a los medios de solución de controversias establecidos en la cláusula correspondiente del contrato, ya sea arbitraje o tribunales ordinarios, según corresponda.

16. Arbitraje

Las partes convienen que cualquier conflicto, discrepancia, divergencia interpretativa o controversia que surja con ocasión del contrato, de su ejecución, incumplimiento, término o validez, o que se relacione directa o indirectamente con los servicios prestados por Select Propiedades, podrá ser sometido voluntariamente a un mecanismo de solución alternativa de conflictos administrado por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago A.G. (CAM Santiago). Este sistema se regirá por el Reglamento Procesal de Arbitraje del CAM y demás normas vigentes al momento de iniciarse el

procedimiento, recomendándose siempre una etapa inicial de mediación con el fin de favorecer una resolución colaborativa y eficiente.

En caso de optarse por arbitraje, las partes acuerdan que dicho arbitraje será conocido por un árbitro arbitrador con facultades de derecho y de equidad, investido de plena capacidad para resolver todas las materias sometidas a su conocimiento, incluyendo interpretación contractual, responsabilidad, indemnizaciones, validez o terminación del contrato. Si las partes no alcanzan acuerdo respecto de la persona del árbitro, este será designado por el Director del CAM Santiago, de conformidad con las facultades establecidas en su reglamento interno.

Los costos del arbitraje o mediación —honorarios, gastos administrativos y cualquier tarifa asociada— serán asumidos por ambas partes a prorrata, salvo que el árbitro determine una distribución distinta atendidas las circunstancias del caso o disponga que dichos gastos sean soportados por la parte vencida total o parcialmente, en cuyo caso deberán pagarse conforme lo establezca el laudo arbitral.

El laudo dictado por el árbitro tendrá carácter definitivo, obligatorio y ejecutoriado, gozará de la fuerza de una sentencia judicial firme y podrá ser exigido a través de los mecanismos de apremio correspondientes ante los tribunales ordinarios de justicia. La parte que incumpla las obligaciones impuestas por el laudo podrá ser perseguida civilmente hasta su íntegro cumplimiento.

Si alguna controversia excede la competencia del árbitro, involucra materias cuya resolución deba necesariamente ser conocida por tribunales ordinarios, afecta derechos o intereses de terceros no firmantes, o si las partes prefieren no someter el caso a arbitraje, será competente la Justicia Ordinaria de la República de Chile. Para estos efectos, y a elección de Select Propiedades, serán competentes los tribunales con asiento en la comuna donde se ubique el inmueble objeto del contrato o los tribunales correspondientes al domicilio comercial de Select Propiedades, fijándose así un marco territorial claro y predecible para la eventual resolución de litigios.

La existencia de un conflicto, discrepancia o controversia no suspenderá las obligaciones contractuales de las partes ni autorizará la paralización del servicio, salvo que un tribunal, el árbitro o un acuerdo escrito disponga lo contrario. Se resguarda así la continuidad operativa del inmueble o comunidad mientras el conflicto es tramitado en las instancias correspondientes.

En aquellas relaciones que constituyan actos de consumo conforme a la Ley N° 19.496, el Cliente mantendrá plena libertad para optar por los mecanismos administrativos del SERNAC, la vía judicial ordinaria o un arbitraje voluntario, reconociéndose expresamente que no se impondrá arbitraje obligatorio en dichas situaciones, en concordancia con la normativa y jurisprudencia vigente.

Finalmente, esta cláusula opera como regla general y supletoria, complementando —y no reemplazando— cualquier acuerdo arbitral especial que pudiera incorporarse en contratos particulares de corretaje, administración de arriendo, arriendo temporal o administración de copropiedad. En caso de contradicción entre esta cláusula general y un acuerdo

específico contenido en un contrato particular, prevalecerá este último por ser más detallado y directamente aplicable a la naturaleza del servicio convenido.

17. Modificaciones de los Términos y Condiciones

Select Propiedades SpA se reserva la facultad de modificar, actualizar, complementar o reinterpretar en cualquier momento los presentes Términos y Condiciones Generales, cuando ello sea necesario para adecuarlos a reformas legales, jurisprudencia vigente, cambios normativos sectoriales, mejoras en los procesos operativos, implementación de nuevas tecnologías o para corregir errores, omisiones o inconsistencias contractuales. Esta potestad se ejerce bajo un criterio de razonabilidad y conforme a los principios de buena fe contractual establecidos en el artículo 1546 del Código Civil, entendiendo que la naturaleza dinámica del servicio inmobiliario profesional exige un marco contractual adaptable y actualizado.

Toda modificación será comunicada de manera formal a los Clientes mediante los mecanismos habilitados por la Empresa, tales como correo electrónico registrado, publicación en el sitio web oficial, notificaciones en plataformas digitales corporativas o, en el caso de comunidades, comunicación directa dirigida al Comité de Administración. La actualización será siempre informada con una antelación razonable, salvo cuando se trate de cambios urgentes derivados de modificaciones legales obligatorias o situaciones de fuerza mayor que exijan adopción inmediata.

La entrada en vigencia de las modificaciones se producirá desde la fecha de su publicación o notificación, según corresponda, sin generar efectos retroactivos sobre contratos ya ejecutados. Dichos cambios se aplicarán plenamente a renovaciones, nuevas contrataciones y servicios en curso, siempre en aquello que no altere la esencia del servicio originalmente pactado. En contratos vigentes, las nuevas disposiciones tendrán carácter supletorio y complementario, respetando íntegramente la autonomía de la voluntad y las normas de protección al consumidor contenidas en la Ley 19.496.

Si el Cliente no estuviera de acuerdo con las modificaciones comunicadas, podrá manifestar su rechazo y solicitar el término del contrato dentro de un plazo razonable, sin penalidad alguna, salvo por las obligaciones financieras ya devengadas o servicios efectivamente prestados hasta la fecha de término. La ausencia de respuesta dentro del plazo establecido se entenderá como aceptación tácita, en conformidad con la regla de conducta concluyente prevista en el artículo 1564 del Código Civil.

Las modificaciones introducidas a estos Términos y Condiciones no reemplazarán, alterarán ni modificarán los pactos expresamente establecidos en contratos específicos tales como corretaje de venta o arriendo, mandatos con o sin representación, administración de inmuebles, administración de copropiedades o gestión de arriendo temporal, salvo que el Cliente acepte por escrito, mediante adenda, anexo o renovación, incorporar dichas actualizaciones al contrato particular. En caso de contradicción entre este documento y un contrato específico, prevalecerá siempre este último por su naturaleza directa y particular.

Select Propiedades asegurará que la versión vigente de los Términos y Condiciones se encuentre permanentemente disponible para consulta pública en su sitio web y

mantendrá, cuando lo estime pertinente, un historial accesible de versiones anteriores para fines de trazabilidad documental. De esta manera, las modificaciones operan como marco supletorio para servicios futuros sin afectar derechos ya adquiridos ni alterar obligaciones esenciales pactadas, en plena armonía con la Ley 19.496, la Ley 21.442 y los principios generales del derecho contractual chileno.

18. Aceptación

La aceptación de los presentes Términos y Condiciones Generales se produce de manera plena, expresa e informada desde el momento en que el Cliente suscribe un mandato, contrato de prestación de servicios, contrato de corretaje, administración, promesa, anexo o cualquier otro instrumento celebrado con Select Propiedades SpA. Dicha manifestación de voluntad se rige por los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, que consagran la fuerza obligatoria de los contratos y el principio de buena fe contractual, así como por las reglas de interpretación de los actos jurídicos contenidas en los artículos 1560 y 1564 del mismo cuerpo normativo.

La aceptación no solo se verifica mediante la firma de un documento físico o digital, sino también mediante la conducta concluyente del Cliente en el marco de la relación contractual. Así, se entenderá que existe consentimiento pleno cuando el Cliente entrega documentación para iniciar gestiones, autoriza publicaciones o fotografías del inmueble, permite la realización de visitas, recibe o revisa liquidaciones o reportes financieros, paga comisiones, gastos u honorarios, o utiliza de cualquier modo los servicios de administración, corretaje o intermediación que presta la Empresa. Estos actos evidencian de manera inequívoca su voluntad de someterse a las reglas establecidas en este instrumento.

El Cliente reconoce, además, que estos Términos y Condiciones forman parte integrante del contrato principal y operan como marco normativo supletorio para todas las gestiones inmobiliarias realizadas por Select Propiedades. En caso de discrepancia entre lo aquí dispuesto y lo establecido en un Contrato Específico —ya sea de corretaje, administración, arriendo temporal, mandato o cualquier otro— prevalecerá siempre este último por constituir la expresión directa y particular de la voluntad contractual de las partes.

Select Propiedades asegura que la versión vigente de este documento estará permanentemente disponible en su sitio web y podrá ser consultada, descargada o solicitada en cualquier momento por el Cliente. Asimismo, será incorporada, adjuntada o referenciada en los documentos contractuales que las partes celebren.

La aceptación de estos Términos y Condiciones implica también el reconocimiento de que podrán ser actualizados conforme al procedimiento establecido en el Punto 18, siendo obligatorios para cualquier renovación contractual, nueva contratación, ampliación de mandato o servicio adicional requerido por el Cliente.

En consecuencia, la aceptación de este instrumento constituye un acto jurídico plenamente válido y vinculante, que genera derechos y obligaciones recíprocas entre Select Propiedades y el Cliente, sujetando la relación contractual a la normativa aplicable, incluyendo el Código Civil, la Ley 19.496 sobre Protección de los Derechos de los



Consumidores, la Ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y las demás disposiciones legales y reglamentarias pertinentes.