



45 Notaría de Santiago

René Benavente Cash

El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de PROM.DE CVTA. otorgado el 28 de Julio de 2017 reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio N°: 27587 - 2017.-



Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley N°19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la

Excma. Corte Suprema..

Certificado N° 123456840992.- Verifique validez en www.fojas.cl.

CUR N°: F4677-123456840992.-

Nº Certificado: 123456840992.-
www.fojas.cl

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567890992
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

REPERTORIO N° 27.587-2017.-

CLARA/ML15

OT.871.027

PROMESA DE COMPROVENTA

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

A

JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN

EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a veintiocho de julio del año dos mil diecisiete, ante mí, **RENÉ BENAVENTE CASH**, Abogado, Notario Público Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: Doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, chilena, divorciada, diseñadora, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, domiciliada en calle San José María Escrivá de Balaguer número trece mil ciento cinco Oficina seiscientos trece, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en representación de la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos veintisiete mil quinientos treinta y cuatro guión cinco, del mismo domicilio, como “**Promitente Comprador**”; y por la otra, don **JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN**, chileno, arquitecto, casado y separado totalmente de bienes, cédula de identidad número tres millones cuatrocientos sesenta y nueve mil cuatrocientos veintitrés guión cero, domiciliado en Calle Medinaceli número mil cincuenta y nueve Departamento ciento doce, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, como “**Promitente Vendedor**”; los comparecientes mayores de edad,



Cert. N° 123456840992
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

quienes acreditan sus identidades con las cédulas respectivas y exponen: **PRIMERO:**

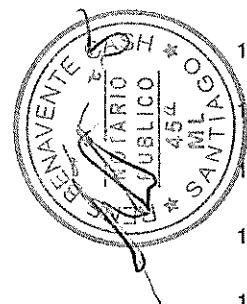
LA PROPIEDAD. Don JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN es dueño del inmueble Local Comercial ubicado en calle La Niña número tres mil ochenta y seis, comuna de Las Condes, de la ciudad de Santiago, Región Metropolitana, que corresponde al sitio compuesto de primer nivel y nivel menos uno, éste último integrado por oficina uno, oficina dos y taller, ubicado en el primer piso y primer subterráneo del Edificio Sánchez Fontecilla, con acceso por calle La Niña número tres mil ochenta y seis, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, de acuerdo al plano archivado con el número dos mil doscientos sesenta y nueve, dos mil doscientos sesenta y nueve guión A al dos mil doscientos sesenta y nueve guión F; y dueño además de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno, que corresponde al sitio denominado A uno del plano de fusión respectivo, encerrado en el polígono A-B-C-D-EF- G-H-A, que deslinda: NORTE, en setenta y cuatro coma cincuenta metros con calle La Pinta y en veintitrés coma cuatro metros con sitios A, B, C y D de los señores Lancelot Yeomans y otros; NORPONIENTE, en ochavo de cuatro metros con la intersección de calle La Pinta y Avenida Mariano Sánchez Fontecilla; SUR, en sesenta y ocho coma treinta y ocho metros con calle La Niña; SURPONIENTE, en ochavo de cuatro metros con la intersección de Avenida Mariano Sánchez Fontecilla y calle La Niña; ORIENTE, en treinta y uno coma veintitrés metros con lote C del señor Moreno Bruce y en diecinueve coma noventa y seis metros con sitio número siete guión A del plano; PONIENTE, en cincuenta y nueve coma cincuenta metros con Avenida Mariano Sánchez Fontecilla.- Lo adquirió por dación en pago que le hizo la sociedad INVERSIONES VICENTE LIMITADA, de este domicilio, según escritura de fecha quince de diciembre del año dos mil catorce, otorgada en la notaría de esta ciudad, de don Iván Torrealba Acevedo, Repertorio Número veinte mil ochocientos treinta y siete.- El inmueble se estima en CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS, (ciento diez millones de pesos .- El título anterior está a Fojas catorce mil sesenta y cuatro Número veintidós mil quinientos cuarenta y siete del Registro de Propiedad correspondiente al año dos mil siete.- Rol de avalúo Número trescientos cuarenta y

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567890992
Verifique validez en
http://www.fojas.cl

1 dos - doscientos siete, Comuna de Las Condes.- Requirió la presente inscripción:
2 Marcos Sánchez Edwards.- FRANCISCO BARRIGA V. **SEGUNDO: LA PROMESA.**
3 DON JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLIVIAN, promete vender, ceder y transferir **la**
4 **propiedad** individualizada precedentemente, a la sociedad INVERSIONES E
5 INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA, quien prometen comprar, aceptar y
6 adquirir para sí, los inmuebles individualizados en la cláusula anterior, libres de todo
7 gravamen (con excepción del Reglamento de Propiedad), hipoteca, prohibición,
8 embargo, terceros moradores y juicios pendientes, con todos sus derechos; con sus
9 servicios y consumos, contribuciones fiscales, municipales y gastos comunes del día.
10 **TERCERO: EL PRECIO.** El precio de la Compraventa será la suma de UF diez mil
11 doscientas.- (Diez mil doscientas unidades de fomento) en su equivalente en pesos a
12 la fecha de la firma de la Escritura Definitiva, momento en que se dejaran los vales
13 vistas por el total del precio, con instrucciones al notario. El precio señalado se pagará
14 al contado, recibiendo el Promitente Vendedor el precio una vez inscritos los
15 inmuebles a nombre del Promitente Comprador en el Registro de Propiedad del
16 Conservador de Bienes Raíces de Santiago, libres de gravámenes, hipotecas,
17 prohibiciones, embargos o litigios de ninguna especie, con excepción del Reglamento
18 de copropiedad, lo que se acreditará con los certificados correspondientes. **CUARTO:**
19 **EL PLAZO.** La escritura de compraventa prometida se deberá suscribir por las partes
20 en un plazo máximo de sesenta días contados a la fecha de la firma de esta promesa
21 de compraventa, o en la prórroga que las partes acuerden mutuamente por escrito
22 antes del vencimiento del plazo original. Dicho contrato se suscribirá en la Notaría de
23 Santiago, de don René Benavente Cash. Doña Margarita Cabo Osmer en
24 representación de INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA y
25 don José María Larraín Ballivian, se obligan a hacer comparecer al acto jurídico de
26 otorgamiento de compraventa prometida, a todas aquellas personas que deban
27 prestar su autorización o consentimiento para la enajenación total del inmueble
28 prometido vender libre de hipotecas o gravámenes, con excepción del Reglamento
29 de Co Propiedad, y de cualquier otra servidumbre constituida con anterioridad. Las
30 partes acuerdan que INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II





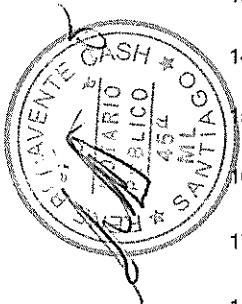
Cert. N° 123456840992
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

LIMITADA, tiene la facultad al momento de perfeccionarse la venta de designar a otra persona natural o jurídica, a fin de que ocupe el lugar jurídico del comprador, perfeccionándose y cumpliéndose a cabalidad, igualmente con la presente promesa. La no concurrencia de cualquiera de las partes para suscribir el contrato prometido dentro del plazo señalado en esta cláusula, se acreditará con el sólo mérito del certificado que emita el notario público ante quien debía otorgarse la escritura de compraventa definitiva. **QUINTO: LAS CONDICIONES.** Las partes acuerdan que el contrato de compraventa definitivo se encuentra sujeto a la condición de que los títulos de los Inmuebles se encuentren ajustados a derecho a juicio del Promitente Comprador. El Promitente Vendedor entregará al Promitente Comprador en un plazo de veinte días corridos desde la fecha del presente instrumento, todos los documentos necesarios para el correspondiente estudio de títulos. Constituye, también, condición de la celebración del contrato de compraventa definitivo que la propiedad se encuentre con sus pagos de impuestos territoriales y con todas sus cuentas de servicios y gastos comunes al día. Será de la esencia de este contrato, además, **que el inmueble, al momento de la firma del contrato de compraventa, se encuentre libre de terceros moradores**, en caso contrario, la promitente compradora procederá a retirar el cheque individualizado en la cláusula novena de este contrato. Como ya se señaló precedentemente será también condición esencial para la celebración del contrato que exista una patente comercial a nombre de Nara Rumie Ltda. que autorice a realizar en dicha propiedad el giro de venta y prueba de productos de peluquería. Mientras se encuentre pendiente el cumplimiento de las condiciones pactada para la celebración del contrato prometido celebrar, las prometientes vendedores se obligan a no gravar ni enajenar el inmueble prometido vender. El incumplimiento a ésta prohibición, dará derecho al promitente comprador a exigir el pago de la multa convenida en la cláusula Novena. **SEXTO: FORMA DE LA VENTA.** La compraventa del Inmueble se hará como especie o cuerpo cierto, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres activas y pasivas; y libre de prohibiciones, gravámenes, litigio o embargo, a excepción del Reglamento de

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567890992
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 Copropiedad, con el pago del impuesto territorial y demás servicios y obligaciones
2 que afecten a la propiedad completamente pagadas, respondiendo el Promitente
3 Vendedor del saneamiento de la evicción en conformidad a la Ley. **SÉPTIMO: LA**
4 **ENTREGA.** La entrega material del Inmueble que se promete vender, se hará al
5 momento de la inscripción de la propiedad a nombre del prominente comprador
6 libre de terceros moradores, con sus cuentas de consumo, y contribuciones
7 proporcionales, al día, sin convenio ni saldo anterior. Desde la fecha de la entrega
8 material de la vivienda, serán de cargo y cuenta exclusiva del Promitente
9 Comprador los costos de conservación y mantención de la propiedad que se
10 vende, así como también, los demás pagos de contribuciones, de servicios y
11 periódicos que lo afecten. El no cumplimiento de la entrega, una vez cumplida la
12 condición anterior, devengará una multa a favor de la parte compradora de cinco
13 UF por cada día de atraso. **OCTAVO: LOS GASTOS.** Los gastos que ocasione
14 esta promesa de compraventa y los gastos que ocasione la escritura definitiva
15 serán por cuenta de la parte compradora, y las inscripciones en el Conservador de
16 Bienes Raíces de Santiago, serán pagados únicamente por la parte compradora.
17 **NOVENO: CLÁUSULA PENAL.** La parte que no dé íntegro y oportuno
18 cumplimiento a las obligaciones que se contraen por el presente instrumento,
19 pagará al otro contratante que haya cumplido o estado llano a cumplir en tiempo y
20 forma debidos, la cantidad de **diez millones de pesos .- (diez millones de**
21 **pesos)** a título de cláusula penal. Para facilitar el pago de esta garantía, cada
22 parte entrega cheques sin fecha, nominativo y cruzado a nombre de la contraparte
23 por dicha suma, que quedan en poder del Notario don René Benavente Cash,
24 hasta el momento de la firma de la escritura definitiva. Dichas garantías serán
25 devueltas a las partes al momento de la suscripción del contrato definitivo,
26 exhibiendo para ello, copia de la escritura de compraventa firmada por todas las
27 partes. Para estos efectos, se entenderá por incumplimiento del contrato
28 prometido cualquier causal imputable a una decisión voluntaria y personal de la
29 parte contratante que refleje un ánimo tendiente a no perseverar en el mismo sin
30 motivo plausible; o bien que el inmueble **no se encuentre libre de terceros**



Cert Nº 123456840992
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

moradores, según lo establecido en la cláusula quinta de este contrato. **DECIMO:**
INTERMEDIACIÓN. Las partes declaran que en esta negociación ha actuado como Corredor de Propiedades, el Abogado y Corredor de Propiedades, don Raimundo José Pérez Mardones, cédula de identidad número nueve millones seiscientos siete mil quinientos veintiséis guión K, domiciliado en Miraflores doscientos cuarenta y nueve oficina sesenta y uno A, comuna de Santiago, a quién las partes prometen pagar la comisión equivalente al dos por ciento del valor de la compraventa. Para estos efectos las partes documentan en este acto dichas sumas de dinero con un cheque nominativo, cruzado, borrado al portador, y sin fecha a nombre de Raimundo Pérez Mardones, cada una por la suma de **cinco millones cuatrocientos treinta y cinco mil pesos** .- (**cinco millones, cuatrocientos treinta y cinco mil pesos**). Cheque que quedará en poder del notario don René Benavente Cash con instrucciones de ser entregado al Abogado y Corredor, contra la inscripción de la propiedad en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago a nombre de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, o al que ellos designen en la celebración del contrato prometido. De no prosperar el negocio por fuerza mayor o caso fortuito, los instrumentos bancarios serán devueltos a sus giradores. No obstante lo anterior, las partes podrán perder dichas sumas de dinero en favor del Corredor, por las mismas causales estipuladas en la cláusula penal del punto número **NOVENO**. **DÉCIMO PRIMERO: DOMICILIO.** Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, facultando al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las inscripciones y anotaciones que procedan en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago. **DÉCIMO SEGUNDO: MEDIACION.** Cualquier dificultad que surja entre las partes, o de éstas con el Corredor, con motivo del presente contrato o de sus documentos complementarios, ya sea se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, se resolverá por medio de un árbitro arbitrador dependiente del Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santiago. En

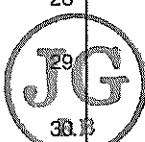
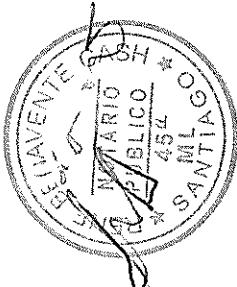
RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert. N° 1234567890992
Verifique validez en
http://www.fojas.cl

1 comprobante y previa lectura, así lo otorgan y firman los comparecientes
2 con el Notario que autoriza. Se da copia. DOY FE.

3
4
5
6
7 pp. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA
8
9
10
11
12
13
14 JOSÉ MARÍA LARRAÍN BALLEVIAN
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

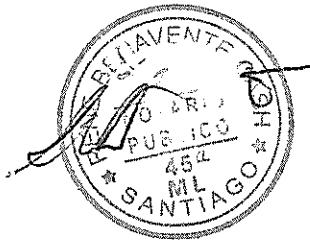


29
30.07.2017
28 -07 - 2017
MT QL D27



Cert. N° 123456840992
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

PÁGINA
INUTILIZADA



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30