

Doc 903
Bodega 32
Folios 58

PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO PARQUE TABANCURA TORRE C

INMOBILIARIA PARQUE VITACURA S.A.

En Santiago de Chile, a 24 de septiembre del 2013, entre los señores doña **BERNARDITA EGUIGUREN BALMACEDA**, chilena, casada, ingeniera comercial, cédula nacional de identidad número siete millones ciento seis mil ciento veinte guión cinco, en representación de **INMOBILIARIA PARQUE VITACURA S.A.**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario Número 76.154.397-0, ambos con domicilio en esta ciudad calle Alcántara número 271 piso dos de la Comuna de Las Condes, por una parte y en adelante "la promitente vendedora"; y por la otra, en adelante "la promitente compradora o el promitente comprador", don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, chileno, divorciado, empresario, cédula de identidad número 6.245.248-K; con domicilio en José Alcalde Délano Número 10.200 departamento 41 de la Comuna de Lo Barnechea, Santiago, email: acabo@imperial.cl; se ha convenido la siguiente promesa de compraventa sobre inmueble:

PRIMERO: Uno) **INMOBILIARIA PARQUE VITACURA S.A.**, es dueña de la propiedad ubicada en Inmueble de Avenida Tabancura número mil seiscientos trece, que corresponde al lote o sitio Siete-F tres, del plano de subdivisión respectivo, de la Comuna de Vitacura, Región Metropolitana, encerrado en el polígono F-O-P-Q-R-S-D-C-B-L-M-N-G-F, con una superficie aproximada de dos mil quinientos treinta y dos coma cinco metros cuadrados: al Nororiente, en línea G-F de quince coma cincuenta metros con lote ocho Ab, antes lote ocho a uno, de la Fundación Chilena de Cultura; en línea F-O de treinta y dos coma diez metros con nuevo sitio Siete-F uno; en línea O-P de diecisiete coma sesenta y cinco metros con nuevo sitio Siete F-uno; y en línea P-Q de cuatro coma diecisiete metros con nuevo sitio Siete-F uno; al Norponiente, en línea R-S de doce coma treinta y dos metros con nuevo sitio Siete-F uno; en línea S-D de treinta y tres coma dieciocho metros con nuevo sitio Siete-F uno; y en línea quebrada C-D de dieciocho coma cincuenta y siete metros con Avenida Tabancura Lateral; al Surponiente, en línea B-C de veinticuatro coma cincuenta y siete metros con Avenida Tabancura área afecta a utilidad pública de por medio; al Sur, en línea M-L de tres coma cero dos metros con nuevo sitio Siete-F dos; y al Suroriente, en línea L-B de cuarenta y tres coma cuarenta y tres metros con sitio nuevo Siete-F dos, y en línea N-M de tres coma ochenta y cinco metros con nuevo Sitio Siete-F dos; y en línea G-N de treinta y siete coma ochenta y cinco metros con nuevo sitio Siete-F dos.-Lo adquirió por compra que le hizo al Fondo de Inversión Privado Tabancura del resto no vendido del proyecto inmobiliario denominado Conjunto Parque Tabancura, según consta de la escritura de fecha 28 de septiembre de dos mil once otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, cuya inscripción conservatoria rola a fojas 69.002 número 104.562 en el año 2.011 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.-

Dos) En el inmueble indicado precedentemente junto a los inmuebles correspondientes Siete F-uno y Siete F-dos, ambos de la Comuna de Vitacura de esta ciudad, se autorizó por parte de la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, la construcción de un Conjunto Armónico en tres lotes distintos, en adelante el "conjunto" de acuerdo al **Permiso de Edificación** Número ciento nueve de fecha cuatro de julio de dos mil siete, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, y al artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; conjunto donde cada lote que se acogerá a las disposiciones sobre copropiedad inmobiliaria contempladas en la Ley Número 19.537 y su reglamento.- Este Permiso fue reducido a escritura pública con fecha diez de julio de dos mil siete en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna y modificado por: a) Resolución D.O.M. Número doscientos once, de fecha nueve de julio de dos mil ocho, y Número doscientos, de fecha cinco de junio de dos mil nueve, por parte de la Dirección de Obras Municipales ya citada, reducida a escritura pública con fecha doce de agosto de dos mil nueve en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna; b) Resolución Número Doscientos cincuenta y nueve, de fecha

cuatro de agosto de dos mil nueve, por parte de la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, cuya reducción a escritura pública consta de fecha veinte de agosto en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna; c) Resolución D.O.M. Número Doscientos noventa y cinco, de fecha ocho de septiembre de dos mil nueve, por parte de la Dirección de Obras Municipales de Vitacura, reduciéndose a escritura pública con fecha dieciséis de septiembre de dos mil nueve en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna; d) Resolución Número ciento treinta y cuatro, de fecha cuatro de mayo de dos mil diez, por parte de la Dirección de Obras Municipales citada, reducida a escritura pública con fecha tres de mayo de dos mil once en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente; e) Resolución Número doscientos ochenta y tres, de fecha veintidós de julio de dos mil once, por parte de la Dirección de Obras Municipales citada, reducida a escritura pública con fecha diecinueve de agosto de dos mil once en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente; f) Resolución Número trescientos cincuenta y ocho, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil once, por parte de la Dirección de Obras Municipales citada, reducida a escritura pública con fecha diecinueve de octubre de dos mil once en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente; g) Resolución Número trescientos ochenta y cuatro, de fecha veintiuno de octubre de dos mil once, por parte de la Dirección de Obras Municipales citada, reducida a escritura pública con fecha nueve de noviembre de dos mil once en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente; h) Resolución Número trescientos ochenta y siete, de fecha veinticinco de octubre de dos mil once, otorgada por la misma Dirección de Obras Municipales ya citada, reducida a escritura pública con fecha nueve de noviembre de dos mil once en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente; i) Resolución Número 441, de fecha 17 de octubre de 2012, otorgada por la misma Dirección de Obras Municipales ya citada, reducida a escritura pública con fecha 25 de abril de dos mil trece en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente; y j) Resolución Número 183, de fecha 8 de mayo de 2013, otorgada por la misma Dirección de Obras Municipales ya citada, reducida a escritura pública con fecha 14 de junio de dos mil trece en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.-

Tres) La dirección, administración y ejecución de la construcción de las obras correspondiente al Conjunto Parque Tabancura, fue realizada por la empresa constructora "Bersa Ingeniería S.A.", según consta del contrato general de construcción por suma alzada suscrito por instrumento privado de fecha dos de mayo de dos mil siete, modificado por instrumento privado de fecha veintiocho de marzo de dos mil ocho, y modificado por instrumento privado de fecha veintidós de junio de dos mil nueve; el cual fue cedido en cuanto a la ejecución del Edificio C, correspondiente a la tercera etapa, a la empresa constructora "BERSA TABANCURA S.A.", mediante instrumento privado de fecha primero de abril de dos mil once.-

Cuatro) La **Recepción Final** de las Obras de Construcción del Edificio C, con acceso por Avenida Tabancura Número Mil seiscientos trece, consta del Certificado de Recepción Definitiva Número ciento setenta y seis/dos mil trece de fecha cuatro de septiembre del dos mil trece, emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura. Mediante Certificado Número ciento setenta y dos/dos mil trece, de fecha tres de septiembre de dos mil trece, la Dirección de Obras Municipales citada recibió las obras de urbanizaciones correspondientes a la tercera etapa emplazadas en el lote Siete F-Tres.-

Cinco) Mediante **Certificado de Copropiedad Inmobiliaria** Número catorce/ Dos mil trece, emitido por la Dirección de Obras citada, con fecha veintinueve de agosto de dos mil trece, se acogió el Edificio C con acceso por Avenida Tabancura Número Mil seiscientos trece, a las disposiciones sobre copropiedad inmobiliaria contenidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y su Reglamento. Los planos respectivos se archivaron en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, bajo los números 4.330, 4.330-A al 4.330-D, con fecha 24 de septiembre del año dos mil trece. El Certificado de Copropiedad Inmobiliaria junto al Certificado de Recepción Final, antes mencionados, se agregaron en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a los planos de copropiedad ya indicados.-

Seis) El **primer Reglamento de Copropiedad del Edificio C**, con acceso por Avenida Tabancura Número Mil seiscientos trece, consta de la escritura pública de fecha 22 de mayo de 2013 otorgado en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, y se encuentra inscrito a fojas 22.715 número 25.962 en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil trece.- Dicho Reglamento fue modificado solo en cuanto al reemplazo

del administrador, por escritura pública de fecha veintiséis de agosto de dos mil trece en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.-

SEGUNDO: Por el presente instrumento, doña Bernardita Eguiguren Balmaceda, actuando como mandataria y en representación de INMOBILIARIA PARQUE VITACURA S.A., promete vender, ceder y transferir a don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí o para la persona natural o jurídica que señalen al momento de suscribir la compraventa prometida, lo siguiente: a) Departamento número 903 del 9° piso; b) La bodega número 32 del 2° subterráneo; c) El estacionamiento número 58 del 2° subterráneo; y d) Los derechos proporcionales que correspondan en los bienes comunes de acuerdo a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y al Reglamento de Copropiedad del edificio, que será dictado por la promitente vendedora, todos del Edificio "Parque Tabancura, Torre C", antes referido.-

Asimismo, la promitente compradora acepta y autoriza a la promitente vendedora a efectuar publicidad, mantener una sala de ventas y hacer uso de las dependencias comunes del Edificio Parque Tabancura Torre C, con el objeto de enajenar todos los departamentos, bodegas y estacionamientos que sean de su propiedad. De la misma manera, reconoce y acepta y autoriza la existencia de departamentos pilotos durante toda la venta de los departamentos del mencionado Edificio.-

TERCERO: El Precio de la Compraventa prometida respecto de los bienes indicados en la cláusula precedente, asciende a la suma total de 5.465,70 Unidades de Fomento, (en adelante indistintamente UF) cantidad que se paga y pagará en dinero efectivo, por el promitente comprador, de la siguiente forma: a) Con la cantidad de 43,35 Unidades de Fomento que la promitente compradora pagó con anterioridad a esta fecha a entera satisfacción de la promitente vendedora; b) Con la cantidad de 503,22 Unidades de Fomento que la promitente compradora paga en este acto a entera satisfacción de la promitente vendedora; y c) El saldo de precio, ascendente a 4.919,13 Unidades de fomento, se pagarán al contado al momento de suscribirse el contrato de compraventa prometido. Esta parte del precio se pagará directamente o mediante crédito hipotecario que el promitente comprador obtendrá en algún Banco comercial de la plaza, cuya tramitación y oportuna obtención será de su única y exclusiva responsabilidad. La obtención de dicho crédito no será condición para el otorgamiento del contrato de compraventa prometido ni para el pago íntegro, exacto y oportuno del saldo de precio. Asimismo, en el evento de optar por el financiamiento bancario, cualquier diferencia que resulte entre el mutuo obtenido, ya sea por liquidación de las letras hipotecarias o por cualquier otra causa, será de cargo del promitente comprador.-

Todas las cantidades antes indicadas se pagarán en pesos, moneda en curso legal, al valor que tenga la UF al momento del pago efectivo.

CUARTO: La compraventa prometida se celebrará en la notaría de Santiago, de don Patricio Raby Benavente, o de quien lo suceda, supla o reemplace, o en aquella otra Notaría que las partes de común acuerdo designen para tal efecto, a más tardar dentro del plazo de 45 días corridos contados desde esta fecha. Será condición esencial y determinante para la suscripción del contrato prometido, la concurrencia de la siguiente circunstancia: Que se acredite que los títulos de los inmuebles materia de este contrato se encuentran ajustados a derecho y libres de todo gravamen, prohibición, o limitación al dominio de cualquier especie, salvo el Reglamento de Copropiedad y las servidumbres constituidas con anterioridad, condición que se establece en exclusivo beneficio de la promitente compradora, de modo que esta podrá siempre renunciarla. El examen de los títulos se hará conforme a los estrictos criterios que aplican los bancos e instituciones del sistema financiero acreditadas en Chile, cubriendo no sólo lo relativo al inmueble propiamente tal, sino también lo relativo a sus propietarios en cuanto sean pertinentes al examen de los títulos, así como los que acrediten la existencia de deudas u otros tipos de gravámenes, limitaciones o circunstancias materiales o jurídicas relativas a las propiedades, tales como promesas de constitución de derechos reales sobre los inmuebles, inscritas o no inscritas, planes de expropiación, destinación y uso de suelos, saldos de contribuciones, etc. Asimismo, será de responsabilidad del promitente vendedor, enviar al

promitente comprador, todos los antecedentes que se soliciten y requieran para realizar un completo estudio de títulos de la propiedad; e informar al promitente comprador por carta certificada notarial dirigida a su domicilio indicado en la comparecencia o por correo electrónico enviado a la dirección consignada en este instrumento, del hecho de encontrarse preparada la escritura pública de compraventa definitiva en la Notaría que corresponda, para la firma del promitente comprador. En caso de que el promitente comprador no firme la respectiva escritura de compraventa dentro del plazo máximo señalado, el promitente comprador se obliga a pagar a Inmobiliaria Parque Vitacura S.A. un interés equivalente al 5% anual por los saldos insolutos, desde la fecha en que debía firmar y hasta el día en que firme. El incumplimiento de la obligación de suscribir la escritura prometida en el plazo y forma antes señalados se acreditará con certificado del notario ante el cual se haya mandado extender la correspondiente escritura.

QUINTO: La entrega material del departamento, bodega y estacionamiento, totalmente libre de ocupantes a cualquier título, se efectuará al momento de la suscripción del contrato prometido, siempre que a esa fecha se encuentre pagado en su totalidad el saldo de precio indicado en el presente instrumento.- A partir de esa fecha serán de cargo del promitente comprador el pago de las contribuciones de bienes raíces y cualquier otro cargo por servicio municipal o fiscal, como también los gastos por consumo inherentes al uso de la propiedad y los respectivos gastos comunes y fondos de reserva establecidos en el Reglamento de Copropiedad.-

SEXTO: En la escritura de compraventa definitiva se dejará constancia que la venta se hace ad corpus, transfiriéndose los bienes inmuebles como especie o cuerpo cierto, en el estado que se encuentra, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de prohibiciones, embargos, hipotecas, salvo aquellas que se mencionan en el Reglamento de Copropiedad del Edificio antes indicado, y de las servidumbres de circulación vehicular, acceso peatonal y circulación peatonal y de uso, que constan de la escritura pública de fecha catorce de agosto del año dos mil nueve en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldivar Mackenna, aclarada por escritura de fecha veintisiete de agosto de dos mil trece en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, inscritas a fojas veintisiete mil cuatrocientas quince bajo el número treinta y un mil ochocientos setenta y seis y a fojas veintisiete mil cuatrocientas dieciséis bajo el número treinta y un mil ochocientos setenta y siete ambas en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año dos mil nueve.-

SEPTIMO: Si el contrato prometido no se celebrare por hechos imputables a la promitente compradora, encontrándose cumplida la condición establecida en la cláusula cuarta precedente, el promitente vendedor podrá optar ante el árbitro que más adelante se indica, por el cumplimiento forzado de la obligación o por la resolución del contrato.- Para el evento de la resolución del contrato se pacta una cláusula penal compensatoria, correspondiente a un veinte por ciento del precio, si por el contrario, optare por el cumplimiento forzado de la obligación se pacta una multa moratoria, correspondiente a cero coma cinco unidades de fomento por día de atraso en el cumplimiento de la obligación. En el evento de que se optare por la resolución, el promitente vendedor estará facultado para retener de la parte del precio que hubiere recibido, la multa que corresponda.- La resolución del contrato, por no pago oportuno del precio, operará ipso facto, de pleno derecho, sin necesidad de juicio o de declaración judicial o arbitral de ninguna naturaleza, bastando solamente, que el promitente vendedor otorgue una escritura pública en la cual haga constar la resolución, notificando de ello al promitente comprador por medio de una carta certificada notarial, que dirigirá al domicilio consignado en el presente contrato. El promitente comprador podrá reclamar dentro de un plazo de treinta días contados desde la fecha de recepción de la carta certificada, de dicha resolución, al árbitro que más adelante se designa, si estima que ésta ha sido injustificada. Adicionalmente, deberá solicitar por escrito, la devolución de las sumas que hubiere pagado a cuenta del precio, descontadas las sumas que correspondan a multas. Sin perjuicio de ello, el promitente vendedor se entenderá habilitado desde ese momento para enajenar las propiedades prometidas vender, o prometer enajenarla, según sea el caso, a un tercero, en virtud de interpretar de común acuerdo las partes este contrato, que esta resolución tiene la característica de un pacto comisorio calificado.- En el evento de que el contrato prometido no pudiere celebrarse oportunamente, por hechos imputables al promitente vendedor, el promitente comprador podrá optar

ante el árbitro que más adelante se indica, por el cumplimiento forzado de la obligación o por la resolución del contrato.- Para el evento de la resolución del contrato se pacta una cláusula penal compensatoria, correspondiente a un veinte por ciento del precio, si por el contrario, optare por el cumplimiento forzado de la obligación se pacta una multa moratoria, correspondiente a cero coma cinco unidades de fomento por día de atraso en el cumplimiento de la obligación.-

OCTAVO: La compraventa definitiva estará sujeta a la condición esencial de encontrarse los títulos de la propiedad conforme a derecho.-

Asimismo, para los efectos señalados en la Ley Número diecinueve mil cuatrocientos setenta y dos, la promitente compradora declara expresamente que conoció, aceptó y acepta íntegramente las condiciones ofrecidas en la publicidad del proyecto al cual corresponden los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa, a la fecha de cierre de negocio, y demás actos preparatorios, condiciones que son plenamente coincidentes con las de los bienes prometidos adquirir, no teniendo reclamo alguno que formular por este concepto.- Asimismo, el promitente comprador declara conocer los planos del edificio y demás obras complementarias y sus especificaciones técnicas, facultando en forma expresa al promitente vendedor, para introducir en ellos las modificaciones o adecuaciones que sean necesarias a los fines de obtener las aprobaciones y autorizaciones que procedan o por cambio en las condiciones del mercado u otra razón de fuerza mayor. En todo caso dichas adecuaciones o modificaciones, no deberán alterar significativamente, ni substancialmente, el proyecto inmobiliario, y en especial no se podrán alterar en cuanto a su superficie y terminaciones las unidades prometidas adquirir en virtud del presente contrato.

NOVENO: Todos los gastos notariales y de inscripción que genere el presente contrato de promesa y el de compraventa definitiva serán de cargo del promitente comprador.-

DÉCIMO: Las comunicaciones por escrito que cualquiera de las partes envíe a la otra deberán ser dirigidas por correo certificado al domicilio consignado por ellas en la presente promesa. Tales notificaciones surtirán los efectos legales previstos en el presente instrumento, aún cuando hubieran cambiado de domicilio o estuvieren fuera del país.-

UNDÉCIMO: Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o del prometido, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación o cualquier otra causa relacionada con este contrato, será resuelta por un árbitro arbitrador, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A. G., cuyas disposiciones constan en la escritura pública de fecha cinco de abril del año dos mil dos, otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Tornero Figueroa, y que conocido y aceptado por los contratantes, se entiende parte integrante de este contrato.- Las partes confieren poder especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A. G., para que, a solicitud de cualquiera de ellas, designe al árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes y Mediaciones antes referido.- En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, renunciando las partes expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.-

DUODÉCIMO: Para todos los efectos del contrato de compraventa prometido, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, y se someten a los Tribunales Ordinarios de dicha ciudad.

DÉCIMO TERCERO: En consideración a que el Conjunto Parque Tabancura, se encuentra acogido a la normativa sobre Conjunto Armónico del artículo ciento siete de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y de los artículos dos.seis.quince y dos.seis.dieciséis, ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por el presente instrumento el promitente comprador, viene en otorgar un mandato especial, e irrevocable en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, a Inmobiliaria Parque Vitacura S.A., o a su continuador legal, en su caso, para que en nombre y representación del mandante, autorice cualquier modificación al permiso de edificación ya otorgado, pudiendo suscribir el mandatario todas las presentaciones que

correspondan, ante las autoridades competentes, para el fiel cumplimiento del encargo y para requerir las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que fueren pertinentes, mandato que subsistirá hasta el plazo de dos años contado desde la fecha de la recepción final total del Conjunto Parque Tabancura.-

DÉCIMO CUARTO: El presente instrumento se suscribe en dos ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en poder de la Promitente Vendedora y el otro en poder de la Promitente Compradora.-

PERSONERÍA.- La personería de la representante de la sociedad INMOBILIARIA PARQUE VITACURA S.A., consta de la escritura pública con veintitres de junio de dos mil once, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, la que es conocida de las partes.-


pp. INMOBILIARIA PARQUE VITACURA S.A.

Promitente Vendedora


ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER

Promitente Compradora

