

**PROMESA DE COMPROVENTA**

**"EDIFICIO UP TOWN"**

	Estac.Nº119	
--	-------------	--

**INMOBILIARIA Y GESTORA IKA LIMITADA Y  
COMPAÑÍA EN COMANDITA POR ACCIONES**

**Y**

**MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**

(Dpto 605).

En Santiago de Chile, a 18 de octubre de 2016, entre: **Inmobiliaria y Gestora IKA Limitada Y Compañía En Comandita por Acciones**, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 76.416.826-7, correo electrónico **Inardecchia@ayeingenieria.cl** representada por su socio gestor, la sociedad Inmobiliaria y Gestora IKA Limitada, Rol único Tributario número 76.415.266-2, la cual a su vez comparece representada por don Tomás Fuenzalida Lesser, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 15.637.378-8 y por don **Pablo Aguirre Valenzuela**, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número 6.472.828-8, todos domiciliados en calle La Pastora 121, Of. 401, comuna de Las Condes, Santiago, en adelante también denominada como la “**Promitente Vendedora**” o la “**Inmobiliaria**”; por una parte y, por la otra, **doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER, chilena, divorciada, ingeniero comercial, cédula de identidad 6.245.249-8, con domicilio en calle Francisco Bulnes Correa 3763 Depto.52-A Las Condes, Región Metropolitana, correo electrónico mgcabo@scarmen.cl**, en adelante también denominado como el “**Promitente Comprador**”; se acuerda el otorgamiento del presente Contrato de Promesa de Compraventa:

**PRIMERO:** **Antecedentes.**

Para los efectos del otorgamiento de la presente promesa de compraventa, las partes dejan constancia y acuerdan lo siguiente:

**1.1. “Inmobiliaria y Gestora IKA Limitada Y Compañía En Comandita por Acciones” es dueña del siguiente inmueble:**

Lote número 37 A, que proviene de la fusión de las propiedades ubicadas en calle Wisconsin mil cuarenta y dos, Fernando de Arguello número siete mil cuatrocientos sesenta y cinco, Fernando de Arguello número siete mil cuatrocientos setenta y nueve, Fernando de Arguello número siete mil cuatrocientos noventa y uno, Fernando de Arguello número siete mil quinientos uno, Fernando de Arguello número siete mil quinientos quince, Fernando de Arguello número siete mil quinientos veintinueve, Fernando de Arguello número siete mil quinientos treinta y cinco, Fernando de Arguello número siete mil quinientos cincuenta y cinco, Fernando de Arguello número siete mil quinientos setenta y uno, y Avenida Presidente Kennedy número siete mil quinientos setenta y uno; comuna de Vitacura Región Metropolitana, enmarcado en el polígono H-I-J-K-L-G-H, del plano de fusión respectivo, que deslinda:

**Norte,** en tramo H-I en ciento dieciocho coma treinta y seis metros con calle Fernando de Arguello; considerando un ochavo de cuatro



- metros que se produce en la esquina de la calle Fernando de Arguello con calle Wisconsin;
- Oriente,** en tramo I-J en sesenta metros con calle Wisconsin, considerando dos ochavos, uno de cuatro metros que se produce en la esquina de calle Fernando de Arguello con Wisconsin, y otro de cuatro metros que se produce en la esquina de calle Wisconsin con la Caletera de Avenida Presidente Kennedy;
- Sur,** en tramo G-L en noventa coma cincuenta y seis metros con otros propietarios, en tramo K-J en veintisiete coma ochenta metros con Caletera Avenida Presidente Kennedy; y
- Poniente,** en tramo H-G en veintidós metros con Lote Cuarenta y Cuatro A, en tramo L-K en treinta y ocho coma once metros con Lote Treinta y Ocho.

Adquirió el inmueble por fusión por absorción de la sociedad Inmobiliaria y Gestora IKA Limitada Dos Compañía En Comandita por Acciones, según da cuenta la escritura pública de materialización de fecha 3 de marzo del año 2015, otorgada en la notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso.

El dominio sobre la propiedad se encuentra inscrito a fojas veintiún mil trescientas diez, número treinta y un mil quinientos cuarenta y seis en el Registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil quince.

- 1.2.** En el lote 37 A singularizado en el numeral 1.1 precedente, de la comuna de Vitacura, la sociedad "**Inmobiliaria y Gestora IKA Limitada Y Compañía En Comandita por Acciones**", encargó la construcción de 2 edificios de 9 pisos, 123 departamentos y 4 subterráneos cada uno, destinado a departamentos para vivienda, estacionamientos y bodegas, a la empresa "EBCO S.A.", todo según Contrato de Construcción por Suma Alzada de fecha 17 de diciembre de 2014, en adelante denominado como el "**Condominio**" o el "**Condominio Habitacional**". Sin perjuicio de lo anterior, en el inmueble colindante la Inmobiliaria está desarrollando un proyecto independiente compuesto por un edificio de oficinas, en adelante el "**Condominio de Oficinas**".

El Condominio será acogido a las disposiciones de la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria y su Reglamento, como también a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959 y sus modificaciones sobre Plan Habitacional, todo de conformidad con los planos y especificaciones técnicas elaborados por el arquitecto Osvaldo Fuenzalida Arquitectos Ltda., los que forman parte integrante del presente contrato, declarando el Promitente Comprador conocerlos y aceptarlos sin reserva alguna.

El Permiso de Edificación del Condominio fue otorgado por la Ilustre Municipalidad de Vitacura, con el número 70/2015, de fecha 22 de mayo del año 2015, el que se reducirá a escritura pública en su oportunidad.

- 1.3.** Las partes dejan expresa constancia que el desarrollo del Condominio contempla estacionamientos y bodegas que no obstante pertenecerles jurídicamente, estas unidades, mediante la constitución de diversas servidumbres, se entenderán formar parte integrante del Condominio de Oficinas colindante. De esta manera, mediante la constitución de las servidumbres ya indicadas, lo cual se materializará en los respectivos Reglamentos de Copropiedad, se regulará y limitará, entre otras cosas el uso, acceso y mantención de los mismos. Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, la Inmobiliaria deja expresa constancia que cada uno de los proyectos y Condominios antes descritos son del todo independientes.



Asimismo y como estipulación esencial del presente contrato, se acuerda que el Promitente Vendedor elaborará y dictará el Reglamento de Copropiedad del Condominio y sus anexos con los respectivos gastos comunes, definiendo sin restricciones de ninguna especie todas las materias propias de esta clase de Reglamentos para el funcionamiento y administración interna del Condominio y de todas sus unidades. En especial se fijarán las prorratas de dominio en los bienes comunes, se asignarán los usos y goces exclusivos, se constituirán y/o aceptarán servidumbres y toda clase de derechos reales y/o gravámenes, se establecerán sectores, etc., todo ello, para el adecuado funcionamiento del Condominio respectivo. En la compraventa prometida el comprador aceptará y se obligará en todas su partes a cumplir íntegramente todas las estipulaciones del respectivo Reglamento de Copropiedad del condominio.

El Promitente Comprador declara que consiente y acepta expresamente lo pactado en la presente cláusula.

**1.4.** Como estipulación esencial del presente Contrato, el Promitente Comprador faculta expresamente, autoriza desde ya y confiere mandato especial a la Promitente Vendedora para introducir y/o aprobar ante la autoridad correspondiente todas las modificaciones o variaciones a los planos, unidades o especificaciones que se estimen necesarias para el adecuado desarrollo del Condominio señalado en el numeral 1.2 precedente, conforme a lo establecido en los incisos séptimo y octavo del Art. 17 de la Ley 19.537 Sobre Copropiedad Inmobiliaria, obligándose además a conferir dicho mandato en la respectiva compraventa, el que además se contendrá en el respectivo Reglamento de Copropiedad.

Se deja constancia que la Inmobiliaria habilitará y utilizará dentro del lote 37 A un recinto como Sala de Ventas del Proyecto pudiendo permanecer en dicho espacio hasta la completa comercialización y venta de todas las unidades del Condominio.

**SEGUNDO:**

**Promesa de Compraventa.**

Por el presente acto e instrumento, **Inmobiliaria y Gestora IKA Limitada Y Compañía En Comandita por Acciones**, representada en la forma indicada en la comparecencia, promete vender, ceder y transferir a **doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, **el estacionamiento N° 119 del 1º subterráneo**, en adelante todos denominados en conjunto como las “**Unidades**”, todos del Condominio individualizado en la Cláusula Primera del presente instrumento. **Es condición esencial para la suscripción del contrato prometido, que la promitente compradora celebre el contrato de compraventa por el departamento 605, del mismo edificio que contiene el estacionamiento 119 objeto de este contrato.**

La numeración de las Unidades objeto de esta promesa de compraventa se ha determinado, para estos efectos, de acuerdo a los planos de arquitectura del proyecto. No obstante, se deja constancia que la numeración podrá sufrir modificaciones según lo determine la autoridad respectiva.

Se incluyen en la presente promesa de compraventa los derechos que proporcionalmente correspondan a las Unidades antes indicadas, sobre los bienes comunes del Condominio, de conformidad a los planos de Copropiedad Inmobiliaria y al Reglamento de Copropiedad del mismo que dictará la Promitente Vendedora.

**TERCERO:**

**Precio y Forma de Pago**



- 3.1 El precio de la compraventa prometida es la suma única y total equivalente en pesos moneda legal a **400 Unidades de Fomento**, monto el cual ya tiene incluido el Impuesto al Valor Agregado.

El precio total se desglosa de la siguiente manera para los efectos del presente instrumento y de la compraventa definitiva:

(i) **La cantidad equivalente a UF 400 respecto del estacionamiento N° 119.**

- 3.2 El Promitente Comprador paga y se obliga a pagar a la Promitente Vendedora el precio total de compraventa antes indicado, en la siguiente forma y oportunidades:

- (i) Con la suma equivalente en pesos moneda legal a esta fecha de **80,00 Unidades de Fomento**, que el Promitente Comprador paga en este acto al contado y en dinero efectivo, declarando la Promitente Vendedora recibirlo a su entera y total satisfacción.

Las cuotas se pagarán en su equivalente en pesos moneda de curso legal, conforme con el valor de la Unidad de Fomento el día de pago efectivo.

- (ii) El saldo equivalente a **320,00 Unidades de Fomento**, se pagará en su equivalente en pesos moneda de curso legal a su fecha de pago efectivo, contra la suscripción de la escritura definitiva de compraventa, en dinero o con el producto de un crédito hipotecario que el Promitente Comprador solicite en cualquier institución de su conveniencia, entidad que deberá ser aceptada por la Promitente Vendedora y por la institución que deba concurrir al alzamiento y cancelación de las hipotecas y prohibiciones que graven al Lote 37 A, si las hubieren.

Será de exclusiva responsabilidad del Promitente Comprador la tramitación y obtención del respectivo crédito hipotecario, y por lo tanto, cualquier demora en ello será considerada para los efectos de este contrato como de responsabilidad exclusiva de ella. Al efecto, declara que cumple con todos los requisitos para obtener un crédito de esta naturaleza, y especialmente, que no registran protestos pendientes sin aclarar, que no tiene deudas vencidas con el sistema financiero, que tiene una renta líquida suficiente en relación al dividendo por pagar, por lo que asume la plena y absoluta responsabilidad en la tramitación, gestión y oportuno otorgamiento del crédito bancario que pueda requerir para el pago del precio de compraventa, de manera que la no obtención de dicho crédito será un hecho enteramente imputable a ella, que no lo liberará de su obligación de suscribir el contrato prometido y de pagar íntegramente la totalidad del precio según lo convenido.

En caso que el crédito hipotecario o financiamiento le significare a la Promitente Vendedora recibir Letras Hipotecarias, las eventuales diferencias que se produzcan en la comercialización de las letras respecto de su valor par, serán de cargo o beneficio del Promitente Comprador. Para facilitar el pago de estas eventuales diferencias o de cualquier otra diferencia que se produzca entre el crédito otorgado y el efectivamente liquidado por el Banco, el Promitente Comprador deberá entregar, al momento de firmar la compraventa definitiva, un cheque sin fechar en favor de la Promitente Vendedora o un vale vista bancario, por la suma que estime esta última, en atención al valor en que se estuvieren transando las letras hipotecarias de la respectiva institución bancaria o financiera.

El pago de la diferencia señalada en el párrafo precedente, deberá efectuarlo el Promitente Comprador dentro de los 5 días corridos de efectuada la liquidación de la venta de las letras por el banco, y en caso que así no lo hiciese, queda la Promitente Vendedora desde ya autorizada para cobrar, protestar e iniciar las



acciones que procedieren en relación con el documento que se haya entregado, sin perjuicio de las demás acciones y derechos que estime necesario ejercer.

- (iv) Todas las cantidades expresadas en este contrato, se pagarán en pesos, moneda de curso legal, al valor que tenga la Unidad de Fomento al momento en que se efectúe el pago efectivo. Para el caso que la Unidad de Fomento fuere eliminada, reemplazada por otro mecanismo de reajustabilidad o alterada su equivalencia en moneda nacional, las cantidades que en este contrato se indican deberán transformarse al valor en pesos que tenga la Unidad de Fomento al último día de vigencia de dicho sistema y, desde esa fecha hasta el día del pago efectivo, las cantidades se reajustarán de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

#### **CUARTO:**

#### **Forma de la Venta**

La compraventa prometida se hará como especie o cuerpo cierto, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen o prohibición, salvo el Reglamento de Copropiedad y los gravámenes y/o limitaciones que éste contenga, con sus contribuciones fiscales, municipales y demás servicios al día, respondiendo la Promitente Vendedora del saneamiento de la evicción, en conformidad a la ley.

Dado que las condiciones de publicidad de las Unidades vendidas se entienden incorporadas al contrato de compraventa definitivo que se celebrará entre las partes otorgantes del presente instrumento, éstas vienen en expresar lo siguiente:

- 4.1 El Promitente Comprador declara que la publicidad con que se han ofertado las Unidades que promete adquirir, coincide plenamente hasta esta fecha, con las características específicas de cada una.
- 4.2 En el contrato de compraventa prometido se incluirá una declaración relativa a la similitud de las condiciones ofrecidas en la publicidad con respecto a las Unidades que adquiere.
- 4.3 Asimismo, las partes dejan constancia que el Condominio se encontrará gravado con diversas servidumbres, las cuales regularán y limitarán, entre otras cosas, la circulación, el uso, acceso y mantención de los estacionamientos y bodegas indicados en el numeral Uno.Tres precedente.
- 4.4 La Promitente Vendedora expresa que los planos y especificaciones técnicas del Edificio del cual forman parte las Unidades objeto de este contrato, se archivarán en la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Vitacura y estarán a disposición del Promitente Comprador. Sin Perjuicio de lo anterior, la Promitente Compradora autoriza expresamente al Promitente Vendedor a efectuar modificaciones al mismo y a sus especificaciones técnicas, siempre que éstas no afecten sustancialmente al proyecto ofertado, a la calidad del mismo y a los inmuebles resultantes.

Junto con lo anterior, en el contrato de compraventa prometido, el respectivo comprador se obliga a otorgar al vendedor un mandato amplio a fin de que éste pueda introducir modificaciones al condominio, las cuales permitan realizar todo tipo de tramitaciones, obtención de permisos y autorizaciones que sean necesarias para el adecuado funcionamiento y desarrollo del mismo, todo ello en conformidad al mandato que la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria faculta para estos efectos.

#### **QUINTO:**

#### **Calidad de la Construcción**

La Promitente Vendedora se obliga a garantizar la calidad de lo que por este acto se promete vender en conformidad a los plazos y términos que al efecto establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás normas aplicables.



Para tal efecto, la Promitente Vendedora entregará al Promitente Comprador, a la fecha de la firma de la compraventa prometida, el **Manual del propietario** que correspondan, donde se especificará la forma apropiada de usar y mantener los elementos e implementos que forman parte de las Unidad objeto de este contrato.

El contrato de compraventa contendrá normas sobre inimputabilidad de responsabilidad por fallas o defectos que: **(1)** sean consecuencia de trabajos de ampliación o alteración y/o transformación efectuados por el comprador: **a)** con posterioridad a la adquisición de la propiedad; o **b)** con anterioridad a ella y con autorización, pero sin la intervención de la vendedora y/o de la empresa constructora a cargo de la obra; **(2)** provengan de un uso inadecuado de los materiales y elementos, en especial aquel uso en contravención con **a)** el Manual de Uso antes referido; y **b)** las indicaciones de uso y mantención de los respectivos fabricantes, entregadas al comprador conjuntamente con el Manual señalado; y **(3)** los que sean producto del desgaste natural de aquellos componentes que por su naturaleza o standard posean una vida útil inferior a cinco años.

Los elementos de equipamiento con que cuentan las Unidades objeto de este contrato, tales como horno, cocina encimera, campana de cocina, extractores de baños y, en general, cualquier otro equipamiento que forme parte de los bienes comunes del Condominio y que cuenten con garantía propia del fabricante, quedarán sujetos a la responsabilidad y garantía de éste, quedando obligado el Promitente Comprador a cumplir con las mantenciones y revisiones señaladas en el correspondiente Manual de Uso y catálogo y garantía propia de cada artefacto o equipamiento.

**SEXTO:**

**Artículo 18 L.G.U.C.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el contrato de compraventa se dejará constancia de la individualización del arquitecto del proyecto de arquitectura, profesionales que realizaron el proyecto de cálculo estructural, profesional a cargo de la obra, profesionales a cargo de los proyectos de especialidades, del Inspector Técnico de la Obra, revisor independiente de la obra y del revisor del proyecto de cálculo. Tratándose de personas jurídicas, se individualizará en esta nómina a sus representantes legales.

**SÉPTIMO:**

**Entrega**

Una vez suscrita la escritura pública de compraventa prometida objeto del presente contrato, la entrega material de las Unidades, se efectuará por la Promitente Vendedora dentro del plazo de 15 días corridos contados desde la inscripción de las Unidades a nombre del Promitente Comprador, para lo cual, se deberá proceder a la suscripción de la correspondiente "acta de entrega". Sin perjuicio de lo anterior, la Inmobiliaria podrá efectuar anticipadamente la entrega material de las Unidades, caso en el cual el Promitente Comprador deberá pagar y/o documentar a satisfacción de la Promitente Vendedora el saldo de precio que estuviere pendiente.

En caso de existir observaciones por parte del Promitente Comprador al momento de efectuar la entrega material, éstas deberán ser consignadas en el acta de entrega respectiva para ser subsanadas por la Promitente Vendedora.

Asimismo, se deja expresa constancia que desde la fecha de la entrega material de la Unidades, serán de cargo y cuenta exclusiva del Promitente Comprador los gastos comunes, contribuciones de bienes raíces respectivas y todos los riesgos y costos de mantención y conservación de las mismas, debiendo cumplirse desde esa fecha por el comprador con las instrucciones relativas al uso y mantención de las Unidades, contenidas en el Manual de Uso referido precedentemente y con las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y demás aplicables al Condominio.

**OCTAVO:**

**Condiciones y plazo para el otorgamiento de la compraventa prometida**

Se deja expresa constancia que el otorgamiento del contrato de compraventa prometido se encuentra sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones copulativas:



- 8.1 Que la Dirección de Obras de la I. Municipalidad respectiva: (i) emita el certificado de Recepción Final del Edificio al que pertenecen las Unidades; (ii) emita el certificado que acoge al Condominio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537; y (iii) se archiven en el Conservador de Bienes Raíces respectivo los planos de copropiedad inmobiliaria del Condominio respectivo.

La Promitente Vendedora comunicará mediante carta certificada dirigida al domicilio del Prometiente Comprador señalado en la comparecencia, la circunstancia de haberse cumplido con las tres condiciones indicadas en los puntos (i), (ii) y (iii) precedentes, informando asimismo la Notaría y plazo para concurrir a firmar la compraventa prometida.

**La Promitente Vendedora estima que las citadas tres condiciones debieran encontrarse cumplidas al término del mes de Diciembre de 2017. No obstante lo anterior, el plazo antes señalado será automáticamente prorrogado por 90 días corridos si, al último día del mes de Diciembre de 2017, no se hubiere cumplido una o más de las citadas tres condiciones.**

Si vencida la prórroga de 90 días aún no se hubieren cumplido una o más de las citadas tres condiciones, cada parte podrá, a contar de ese momento, optar por desistirse del presente contrato, lo cual deberá efectuarse de manera expresa por medio de carta certificada despachada por Notario Público al domicilio de la otra parte señalado en este instrumento. En este caso, el presente contrato de promesa sólo quedará sin efecto al tercer día hábil del depósito de la carta en la oficina de correos respectiva. Producida la terminación del contrato de promesa en la forma antes indicada, la Promitente Vendedora deberá hacer devolución de toda suma de dinero que a esa fecha hubiere pagado el Promitente Comprador como parte del precio del contrato, reajustada según la Unidad de Fomento, más un interés del **2%** anual sobre dicho monto, dentro de los 30 días corridos desde la terminación del presente contrato, todo ello, sin ulterior efecto ni responsabilidad de ninguna especie para ninguna de las partes.

Cumplidas que sean las tres condiciones dentro el plazo indicado o su respectiva prórroga, según corresponda, el Promitente Comprador tendrá un plazo máximo de 30 días corridos, desde el envío del aviso respectivo, para concurrir a firmar la escritura de compraventa que se encuentre disponible en la Notaría correspondiente y cumplir con todos los requisitos y condiciones necesarias para la compra. Además, en dicho acto, deberá pagar el saldo de precio, si existiere, mediante recursos propios o a través de crédito hipotecario otorgado por alguna institución bancaria o financiera de su elección, crédito cuya obtención es de exclusiva responsabilidad y cargo del Promitente Comprador. Asimismo, es de responsabilidad del Promitente Comprador que concurra y comparezca a la escritura de compraventa el banco que finalice la compra y se incorporen las cláusulas relativas al financiamiento a la fecha de otorgamiento de la compraventa.

Se deja expresa constancia que el plazo pactado en esta cláusula y su prórroga de 90 días para el cumplimiento de las tres condiciones, no tienen el carácter de plazos extintivos o de caducidad, pudiendo no obstante su vencimiento persistir por las partes en el otorgamiento de la compraventa prometida, una vez cumplidas las citadas tres condiciones, a menos que una cualquiera de ellas, vencidos que sean dichos plazos, opte por desistirse mediante aviso en la forma pactada en esta cláusula, lo que no generará responsabilidad ulterior de ninguna especie.

- 8.2 Que los títulos de las Unidades se encuentren ajustados a derecho. En caso de discrepancia entre las partes, la materia será resuelta en definitiva por el árbitro que se designe en conformidad al presente contrato, quien deberá aplicar como criterio el que se utiliza normalmente por las fiscalías de bancos comerciales de la plaza de Santiago para la aprobación de créditos hipotecarios. El Promitente Comprador tendrá un plazo de 60 días corridos contados desde esta fecha para formular reparos a los títulos de las Unidades



mediante carta certificada despachada al domicilio de la Promitente Vendedora, los cuales deberán estar debidamente fundamentados. Dichos reparos se entenderán notificados al tercer día hábil del depósito de la carta en la oficina de correos respectiva. Si dentro del citado plazo no se notificaren reparos en la forma indicada, los títulos de las Unidades objeto del presente contrato se tendrán por aprobados en definitiva, dándose por cumplida la condición a que se refiere el presente numeral.

**"Será de cargo y responsabilidad del promitente comprador el retiro de las copias de las escrituras de compraventa del contrato prometido y de su inscripción en los registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces respectivo; sin perjuicio que FDI. Ltda. brinde el servicio de inscripción con una tarifa de 1,00 Unidades de Fomento más IVA. Con todo, los plazos para el retiro de las copias desde la oficina de FDI Ltda. será de SEIS meses contados desde la fecha de la Escritura."**

## **NOVENO:**

### **Incumplimiento**

- 9.1 En caso de mora o simple retardo en el pago íntegro y oportuno de una cualquiera de las cuotas del precio señalado en el numeral 3.2 precedente, se devengará el máximo de interés que sea lícito estipular para obligaciones de dinero reajustables, el que se devengará hasta la total extinción de la obligación. Además, el no pago de cualquiera de las cuotas en las fechas y por los montos convenidos, hará exigible el total del saldo de precio como si fuere de plazo vencido, devengando asimismo dicho saldo de precio el máximo de interés que sea lícito estipular para obligaciones de dinero reajustables; y facultará al Promitente Vendedor para resolver ipso facto el contrato o bien para pedir el cumplimiento forzado de la obligación, en ambos casos con derecho a cobrar la indemnización de perjuicios pactada. La resolución operará sin necesidad de declaración judicial o arbitral previa, bastando la sola notificación por carta certificada despachada por intermedio de un Notario Público al domicilio indicado por el Promitente Comprador en la comparecencia del presente instrumento, quedando así la Promitente Vendedora, desde el despacho de la citada carta, expresamente facultada para disponer libremente del inmueble referido en el presente instrumento.
- 9.2 Encontrándose el contrato de compraventa prometido en condiciones de ser suscrito válidamente por las partes, ello, por haberse cumplido dentro de plazo las condiciones pactadas en los numerales 8.1 y 8.2 de la Cláusula Octava precedente, la parte cumplidora o que se encontrare llana a cumplir con la obligación de suscribir la compraventa prometida, podrá optar por solicitar el cumplimiento forzado de la obligación, o bien, por solicitar la resolución del presente contrato, más las correspondientes indemnizaciones, todo ello, en los términos que se expresan a continuación:
  - (i) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación principal de suscribir la compraventa prometida. En este caso, se devengará a favor de la parte cumplidora y en contra de la parte incumplidora, una multa moratoria diaria equivalente a 0,8 Unidades de Fomento por cada día de retardo en el cumplimiento de la obligación de suscribir la compraventa, multa que correrá por un plazo máximo de 60 días corridos.

Para este efecto, el requerimiento de cumplimiento forzado se efectuará por carta certificada despachada por medio de Notario Público al domicilio indicado en este contrato, devengándose la multa moratoria a contar del tercer día hábil del depósito de la carta en la oficina de correos respectiva.

Transcurrido el plazo de 60 días indicado, sin que se hubiere suscrito la escritura de compraventa definitiva por la parte incumplidora, el presente contrato de promesa quedará resuelto en forma inmediata y de pleno derecho al vencimiento de dicho término, lo que operará sin necesidad de trámite, resolución ni declaración posterior alguna, bastando para ello la sola notificación en tal sentido efectuada por carta certificada dirigida al domicilio



señalado en la comparecencia, devengándose a favor de la parte cumplidora y en contra de la parte incumplidora una multa adicional equivalente al 15% del precio total estipulado, cantidad que para todos los efectos constituye la evaluación convencional, anticipada y total de todos los perjuicios derivados del incumplimiento y con motivo de la resolución del contrato.

La suscripción de la compraventa se deberá efectuar cumpliendo con todos los requisitos, comparecencias y condiciones que sean necesarias para su validez, en especial, debiendo concurrir la institución que financie la operación al comprador, incorporándose las cláusulas del financiamiento, lo que es de responsabilidad exclusiva del respectivo comprador.

- (ii) Solicitar la resolución del presente contrato, la que operará sin necesidad de trámite, declaración ni intervención posterior de ninguna naturaleza por parte de terceros, bastando para ello la sola notificación en tal sentido efectuada por carta certificada despachada por medio de Notario Público al domicilio señalado por la parte incumplidora en este contrato. La terminación se producirá al tercer día hábil del depósito de la carta en la oficina de correos respectiva. En este caso se devengará a favor de la parte cumplidora y en contra de la parte incumplidora una multa equivalente al 15% del precio total estipulado, cantidad que para todos los efectos constituye la evaluación convencional, anticipada y total de todos los perjuicios derivados del incumplimiento.

Si el desistimiento o incumplimiento fuere del Promitente Comprador, la parte Promitente Vendedora quedará desde luego autorizada para deducir en su beneficio, de toda suma percibida del Promitente Comprador, a cualquier título, el equivalente en pesos de la referida multa por incumplimiento, a título de indemnización de perjuicios, debiendo devolver la diferencia de lo pagado en exceso si lo hubiere por el Promitente Comprador, dentro de un plazo no superior a 60 días contados de la resolución del contrato, sin intereses, pero reajustada conforme a la variación experimentada por la Unidad de Fomento. Asimismo, en este caso, la Promitente Vendedora quedará desde luego autorizada para comercializar, vender o prometer vender las Unidades objeto de este contrato a terceros. En el evento de producirse el desistimiento o incumplimiento del Promitente Comprador, quedará sin efecto la garantía establecida en la Cláusula Décimo Primera y éste deberá devolver la Póliza de Garantía en forma inmediata.

Si el desistimiento fuera de la Promitente Vendedora, ésta estará obligada a hacer devolución del precio que se hubiere pagado por el Promitente Comprador, debidamente reajustado en Unidades de Fomento, dentro de los 60 días corridos desde la resolución del presente contrato.

- 9.3** Se deja expresa constancia que no será considerado como incumplimiento el hecho de no otorgarse el contrato de compraventa prometido en el plazo pactado o su prórroga, en razón de tener lugar un hecho calificable de caso fortuito o fuerza mayor, tales como terremotos, inundaciones, huelgas u otros equiparables a éstos, que ocasionen la paralización y el retraso de las obras, y/o la falta de Recepción Final Municipal de la misma. En tal evento, se suspenderá cualquier exigibilidad o plazo respecto de la Promitente Vendedora y todos los plazos se suspenderán por el tiempo que dure el caso fortuito o la fuerza mayor. Asimismo, si la Dirección de Obras Municipales, los funcionarios de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, o cualquier otra entidad o funcionario público que deba participar en cualquier forma en el otorgamiento de permisos, aprobaciones, certificados, recepciones o autorizaciones de cualquier especie relativas al Condominio, suspendieran el ejercicio de sus actividades o funciones o entraren en huelga, paro o paralización, cualquiera sea la causa, los plazos previstos en este contrato se suspenderán por todo el período de tiempo que se prolongue esta situación.



**DECIMO:****Finiquito**

Los comparecientes, de común acuerdo, declaran que los valores, la forma de pago y demás condiciones señalados en la Carta Oferta y/o en la cotización respectiva, deben entenderse reemplazados íntegramente por los valores, forma de pago y demás condiciones establecidas en la presente promesa de compraventa. A mayor abundamiento, las partes declaran cumplidas en todas y en cada una de sus partes, las obligaciones contenidas en la Carta Oferta, cotización o en cualquier otro documento suscrito por ambas con anterioridad a esta fecha y se otorgan respecto de ellas el más amplio, total y absoluto finiquito, quedando a contar de esta fecha la relación de las partes regulada íntegramente por este contrato.

**DÉCIMO PRIMERO:****Garantía**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 138 Bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y con el fin de garantizar la restitución de la parte del precio de la compraventa prometida que se da por pagado en este acto, la Promitente Vendedora hace entrega en este acto al Promitente Comprador, quien acepta y recibe, una Póliza de Garantía por dicha suma, la que se hará efectiva sólo si la compraventa prometida no se celebra dentro del plazo establecido en esta Promesa o su prórroga y siempre que se hayan cumplido dentro de dicho plazo, las condiciones establecidas en el presente contrato. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 3.4.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, esta póliza permanecerá vigente hasta la fecha en que se le exhiba a la Compañía de Seguros copia autorizada de la inscripción de dominio de las Unidades objeto de este contrato, a nombre del Promitente Comprador en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, libre de todo gravamen y prohibición, que no sea el Reglamento de Copropiedad del Edificio o aquellos que se constituyan en dicho instrumento o en la propia compraventa. La individualización de la Póliza es la siguiente:

Compañía Aseguradora	:	HDI SEGUROS
Número de la Póliza	:	04-56-154 387
Monto Asegurado	:	UF 80 -

**DÉCIMO SEGUNDO:****Impuesto al Valor Agregado.**

Se deja constancia que la compraventa definitiva objeto del presente contrato se encuentra gravada con el Impuesto al Valor Agregado, por lo que el monto indicado en la Cláusula Tercera precedente incluye dicho impuesto.

Conforme a lo anterior, si el promitente Comprador requiere factura, esta se emitirá en la fecha de suscripción de la respectiva compraventa definitiva, de manera electrónica, si estuviere adscrito a dicho sistema de facturación, o en caso contrario, quedará a su disposición en las oficinas de Fuenzalida Desarrollos Inmobiliaria Limitada.

**DÉCIMO TERCERO:****Arbitraje**

Sin perjuicio de la excepción que se señala, cualquier dificultad que se produjere entre las partes respecto a la validez, aplicación, interpretación, ejecución, resolución, resciliación o nulidad del presente contrato, o del contrato prometido, o cualquier otra causa, será resuelta por un árbitro mixto, esto es, de derecho en cuanto al fondo y arbitrador en cuanto al procedimiento, ante el Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago, A.G., cuyas estipulaciones y reglamentación las partes declaran conocer y aceptar íntegramente.

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 mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes y Mediaciones antes referido.

En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno, por lo que las partes renuncian expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.



Conforme a lo establecido en el Artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se exceptuará del conocimiento del Árbitro Mixto, todos los conflictos que se generen en virtud de la responsabilidad por daños y perjuicios derivados de las fallas, errores o vicios incurridos durante la construcción de la obra objeto del contrato o una vez terminada ésta, cuyo conocimiento corresponderá a la justicia ordinaria.

**DÉCIMO CUARTO:** **Domicilio**

Para todos los efectos de este contrato, las partes constituyen domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia para el conocimiento de todas aquellas materias que no sean de competencia arbitral.

**DÉCIMO QUINTO:** **Cesión**

La Promitente Vendedora queda facultada para ceder los derechos y obligaciones del presente contrato a un tercero o a quien la suceda o reemplace bajo cualquier título o modalidad en la propiedad del proyecto y/o de las Unidades objeto de este instrumento. Esta cesión se comunicará por carta certificada despachada el domicilio del Promitente Comprador y producirá plenos efectos al tercer día hábil de efectuado su depósito en la oficina de correos respectiva.

**DÉCIMO SEXTO:** **Comunicaciones.**

Todas las comunicaciones entre las partes se efectuarán por medio de correo electrónico a las direcciones indicadas en la comparecencia, o en su defecto, por medio de carta despachada por correo certificado a los domicilios señalados en la comparecencia. En caso de la carta despachada por correo certificado, la notificación se entenderá practicada al tercer día hábil del depósito de la carta en las oficinas de correos.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** **Gastos**

Todos los impuestos y gastos notariales derivados de esta promesa de compraventa, así como los del contrato de compraventa definitiva y los de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, serán de cargo y cuenta exclusiva del Promitente Comprador.

El presente contrato se firma en dos ejemplares de igual tenor y fecha, quedando uno en poder de cada una de las partes.

La personería de los representantes de Inmobiliaria y Gestora IKA Limitada Y Compañía En Comandita por Acciones, consta de escritura pública de fecha 23 de octubre del año 2014 y de fecha 28 de abril del año 2015, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso.

**PROMITENTE COMPRADOR.**

**pp. INMOBILIARIA Y GESTORA IKA LIMITADA Y COMPAÑÍA EN  
COMANDITA POR ACCIONES.**

**pp. INMOBILIARIA Y GESTORA IKA LIMITADA Y COMPAÑÍA EN  
COMANDITA POR ACCIONES.**

Se tuvo a la vista Póliza número 01.56.154587 de HDI Seguros, por un monto de UF 80 a nombre de Margarita Virginia Cabo Osmer.

Autorizo las firmas de don Tomas Fuenzalida Lesser C.I. 15.637.378-8 y don Pablo Aguirre Valenzuela C.I. 6.472.828-8, ambos en representación de Inmobiliaria y Gestora IKA Limitada y Compañía en Comandita por Acciones y doña Margarita Virginia Cabo Osmar C.I. 6.245.249-8.

Santiago, 24 de Octubre 2016.aca/mjr.-

