



Notario de San Ramón Marcela A. Medina Ricci

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de
PROMESA DE COMPRAVENTA otorgado el 11 de Septiembre de 2019
reproducido en las siguientes páginas.

Notario de San Ramón Marcela A. Medina Ricci.-

Santa Rosa 7955.-

Repertorio N°: 1002 - 2019.-

San Ramón, 01 de Octubre de 2019.-



N° Certificado: 923456798235.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excm. Corte Suprema.-

Certificado N° 923456798235.- Verifique validez en

<http://fojas.cl/d.php?cod=not71mmedinri&ndoc=923456798235> .-

CUR N°: F4739-923456798235.-

**MARCELA ANDREA
MEDINA RICCI**

Digitally signed by MARCELA ANDREA MEDINA RICCI
Date: 2019.10.01 15:26:45 -03:00
Reason: Notario Publico Marcela Medina Ricci
Location: San Ramon - Chile



MARCELA ANDREA MEDINA RICCI
NOTARIO PÚBLICO
Avenida Santa Rosa Nº 7955
F: 225114689
San Ramón - SANTIAGO

REPERTORIO N° 1.002– 2019.

PROMESA DE COMPRAVENTA

BELEN ANDREA PAVEZ GONZALEZ

A

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

En Santiago de Chile, comuna de San Ramón, a once días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve, ante mí, Marcela Andrea Medina Ricci, Notario Público de San Miguel con asiento en San Ramón y con oficio en calle Avenida Santa Rosa número siete mil novecientos cincuenta y cinco, comparecen: comparecen: don **ERNESTO SEGUNDO PAVEZ CHAVEZ**, chileno, factor de comercio, casado, cédula de identidad número seis millones seiscientos veintidós mil ciento treinta y cinco, en representación de doña **BELEN ANDREA PAVEZ GONZALEZ**, chilena, soltera, periodista, cédula nacional de identidad, número dieciocho millones trescientos siete mil ciento nueve guión dos, ambos con domicilio, para estos efectos, en Pasaje Einstein número cuarenta y nueve, comuna de Maipú, Santiago, en adelante "el promitente vendedor"; y por la otra parte y en adelante "la promitente compradora", la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones trescientos veintisiete mil quinientos treinta y cuatro guión cinco, representada, según se acreditará, por don **ENRIQUE ALEJANDRO**

1

Promesa Compraventa
Belen Pavez Gonzalez

A

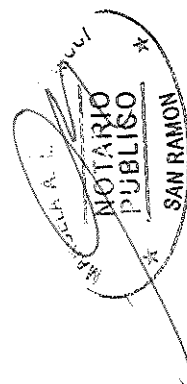
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda.
ejc



Cert N° 923456789235
Verifique validez en
<http://www.fgjas.cl>



CABO OSMER, chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guión K; ambos con domicilio, para estos efectos especiales, Josemaría Escrivá de Balaguer número trece mil ciento cincuenta oficina seiscientos trece, comuna de Lo Barnechea, ciudad de Santiago, los comparecientes mayores de edad quienes acreditan su identidad personal con las cédulas citadas y exponen: que han convenido el contrato de promesa de compraventa que consta en las cláusulas siguientes: **PRIMERO:** Don **ERNESTO SEGUNDO PAVEZ CHAVEZ**, en su calidad de representante y con poderes suficientes otorgados por doña **BELEN ANDREA PAVEZ GONZALEZ**, declara que ella es dueña de la propiedad raíz ubicada en Pasaje Einstein número cuarenta y nueve, comuna de Maipú, Santiago, que corresponde al sitio número quince, del plano respectivo, Comuna de Maipú, Región Metropolitana, que deslinda: **NORTE**, con paisaje Einstein; **SUR**, con deslindes general del plano; **ORIENTE**; con lote diecisiete del mismo plano y **PONIENTE**; con lote trece del mismo plano. Adquirió dicho inmueble por compra a doña Elisabeth Emma Gonzalez Aguirre, según escritura de fecha veintidós de marzo del año dos mil siete otorgada en la Notaria de Santiago de don Félix Jara Cardot, número de repertorio cuatro mil ciento cuarenta y tres, inscrita a fojas diecinueve mil quinientos doce, número treinta y un mil trescientos cincuenta y cinco, del Registro de Propiedad del año dos mil siete, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- Rol de Avalúo número seiscientos cuarenta y cinco guión ocho comuna de Maipú. **SEGUNDO:** Por el presente acto e instrumento, don **ERNESTO SEGUNDO PAVEZ CHAVEZ**, en representación de doña **BELEN ANDREA PAVEZ GONZALEZ**, promete vender, ceder y transferir a **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, para quien promete comprar, aceptar y adquirir su apoderado compareciente, el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente. **TERCERO:** El precio de la venta prometida es la suma de ciento trece mil millones de pesos, que la

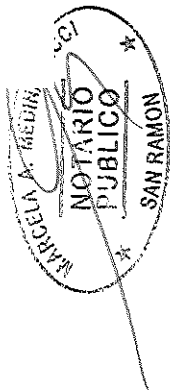




MARCELA ANDREA MEDINA RICCI
NOTARIO PÚBLICO
Avenida Santa Rosa Nº 7955
F: 225114689
San Ramón - SANTIAGO



Cert. N° 923456789235
Verifique validez en
<http://www.fogjas.cl>



promitente compradora pagará al promitente vendedor, al momento de celebrarse el contrato prometido, con el producto de un crédito de cualquier índole que obtenga de una institución bancaria o financiera. Se deja constancia que la obtención de dicho crédito es de entera responsabilidad de la promitente compradora. Asimismo, las partes dejan expresamente establecido que el precio prometido se pagará mediante vales a la vista endosables, de modo que uno o más de ellos representen el ciento por ciento del total de precio, documentos que se entregarán en custodia al Notario Público ante quien se otorgue el contrato prometido, con las siguientes instrucciones: a) El o los vales a la vista que representen el noventa por ciento del precio serán entregados al promitente vendedor una vez que se le acredite al Notario que el inmueble prometido vender se encuentre inscrito a nombre de la promitente compradora, o en favor de quien esta haya designado, sin limitación alguna a su dominio, a excepción de las hipotecas y prohibiciones que se constituyan por la propia promitente compradora a favor del banco o institución financiera que a su vez financie el todo o parte del precio de la venta prometida. Dicha circunstancia será acreditada con la exhibición de la correspondiente copia de inscripción del Registro de Propiedad respectivo y del Certificado de Hipotecas y Gravámenes otorgado en relación a la misma inscripción y b) El o los vales a la vista que representen el diez por ciento del precio serán entregados al promitente vendedor una vez que se le acredite al Notario que el inmueble prometido vender ha sido entregado al promitente comprador a su entera satisfacción, esta entrega deberá producirse a más tardar transcurridos dieciocho meses desde la firma de este contrato de promesa. Dicha circunstancia será acreditada con la exhibición de la correspondiente recepción conforme de la propiedad, suscrita por el promitente comprador.

CUARTO: La venta se hará ad-corpus, en el estado en que se encuentre el inmueble materia de esta promesa, libre de gravámenes, prohibiciones, hipotecas, litigios, embargos o medidas cautelares, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, y respondiendo la vendedora del

3

Promesa Compraventa
Belen Pavez Gonzalez

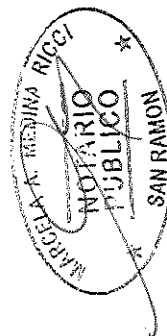
A

Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda.
ejc



Cert. N° 92345678235
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

saneamiento en conformidad a la ley. **QUINTO:** El contrato prometido se otorgará dentro del plazo de sesenta días corridos a contar de esta fecha, sin perjuicio de las prórrogas y condiciones que se establecen seguidamente. En la Notaria de San Miguel de doña Marcela Medina Ricci, o en la que designe la institución financiera que otorgara el crédito hipotecario o cualquier otro tipo de financiamiento a la promitente compradora, o a quien esta designe.- **SEXTO:** Sin perjuicio del plazo estipulado, serán condiciones esenciales para que la promitente compradora celebre el contrato prometido: Que los títulos del inmueble se ajusten a derecho, así como que el inmueble se encuentre libre de servidumbres de cualquier tipo. La promitente vendedora deberá hacer entrega a la promitente compradora, de la totalidad de los títulos de dominio requeridos por ésta a la brevedad posible y en todo caso, dentro del plazo de treinta días hábiles a contar de la fecha de este contrato. En caso de atraso, o de no entregarse los antecedentes necesarios de manera oportuna, la promitente compradora podrá atrasar la fecha de celebración de los contratos prometidos, en tantos días como se atrase el cumplimiento de esta obligación. El no cumplimiento, dentro de los sesenta días corridos contados desde esta fecha, de las circunstancias antes descritas, hará que la condición se encuentre fallida, extinguiéndose así el presente contrato sin cargo alguno para las partes. Las condiciones anteriores se han establecido en exclusivo beneficio de la promitente compradora, de modo que ésta siempre podrá renunciar a cualquiera o a todas ellas. **SÉPTIMO:** El plazo previsto en la cláusula quinta precedente, se prorrogará por un periodo de treinta días adicionales sólo si a su vencimiento aún no se hubieren cumplido la aprobación de los títulos de la totalidad del inmueble prometido vender, por la institución financiera que conceda un crédito o cualquier otro tipo de financiamiento para el pago del precio del contrato prometido. Esta opción de prórroga del plazo se conviene en beneficio de la promitente compradora, de manera tal que será su decisión ejercerla o renunciarla. Los plazos señalados serán suspensivos y no extintivos de derechos, por lo que,

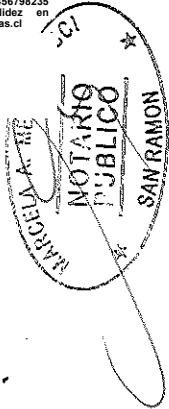




MARCELA ANDREA MEDINA RICCI
NOTARIO PÚBLICO
Avenida Santa Rosa Nº 7955
F: 225114689
San Ramón - SANTIAGO



Cert. Nº 923456789235
Verifique validez en
<http://www.fgjas.cl>

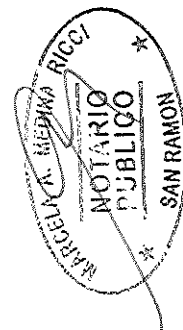


a su expiración, y cumplidas o renunciadas las condiciones estipuladas en la cláusula sexta precedente, cualquiera de las partes podrá exigir el cumplimiento forzado o la resolución, según las reglas generales de derecho. Lo anterior es sin perjuicio de las prórrogas de plazos adicionales que las partes pudieren convenir, las que deberán constar por escrito. Con todo el plazo previsto en la cláusula quinta precedente, con sus prórrogas, no podrá exceder de seis meses contados desde la firma de la presente escritura, vencido el plazo y sin que la promitente compradora hubiere podido cumplir con sus obligaciones en los plazos antes indicados por hechos o voluntad de terceros, se resolverá el contrato de promesa de compraventa, de tal modo de liberar a las partes de todo compromiso u obligación, sin cargo alguno para ellas. La no concurrencia de cualquiera de las partes a la suscripción de la escritura prometida será certificada por el Notario antes indicado. **OCTAVO:** Cumplidas las condiciones suspensivas, si el contrato prometido no se celebrare por hechos imputables a cualquiera de las partes o si cualquiera de éstas se desistiese de llevar a cabo la compraventa prometida, el contratante diligente o que esté llano a cumplir, podrá optar por la resolución del contrato o por el cumplimiento forzado de la obligación. Para el evento de que optare por la resolución del contrato, se pacta una cláusula penal compensatoria, evaluación anticipada de los perjuicios que hacen las partes, equivalente al veinte por ciento del precio de la compraventa prometida. En caso de optar por el cumplimiento forzado de la obligación, se conviene una multa moratoria, equivalente a diez unidades de fomento por día de atraso en el cumplimiento del contrato. **NOVENO:** Toda duda o dificultad que se suscite entre las partes con motivo de este contrato, de sus estipulaciones o acuerdos, ya sea que dichas dudas o dificultades se refieran a su existencia o inexistencia, validez o nulidad, cumplimiento o incumplimiento, aplicación, interpretación, ejecución o terminación o cualquiera otra materia relacionada directa o indirectamente con ellos será sometido a Arbitraje, conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago A.G., para

5
RECT. COMPRAVENTA
Fairuz Nara Barraza
ejc



que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe al árbitro mixto de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago. En contra de las resoluciones del arbitrador no procederá recurso alguno, por lo que renunciamos expresamente a ellos. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.- **DÉCIMO:** La entrega material de la propiedad prometida vender, se efectuará libre de ocupantes y enseres a más tardar dentro de los dieciocho meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato de promesa, lo anterior se acreditará con acta de entrega suscrita por la parte promitente compradora, o mediante un certificado que emita un Notario de la comuna de Maipú donde se señala que la propiedad se encuentra desocupada y a disposición del promitente comprador. Cumplido el plazo de dieciocho meses, sin que se haya entregado la propiedad el promitente vendedor deberá cancelar una multa de una unidad de fomento por cada día de atraso en la entrega de la propiedad en las condiciones acordadas.- **DÉCIMO PRIMERO:** Todos los gastos que se originen con motivo del presente contrato, del prometido y de la inscripción de ella en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, serán de cargo exclusivo de la parte promitente compradora. **DÉCIMO SEGUNDO:** En el contrato prometido, se facultará al portador de copia autorizada de él, para que firme y requiera las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean pertinentes, en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda. **DÉCIMO TERCERO:** Personería: La personería de don Enrique Alejandro Cabo Osmer para representar a Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Limitada, consta de escritura pública de fecha treinta y uno de Diciembre del año dos mil dieciocho, otorgada en la Notaria de San Miguel de doña Marcela Medina Ricci. Por su parte la personería de don Ernesto Segundo Pavez Chavez para representar a la señorita Belén Andrea Pavez Gonzalez, consta de escritura





MARCELA ANDREA MEDINA RICCI
NOTARIO PÚBLICO
Avenida Santa Rosa Nº 7955
F: 225114689
San Ramón - SANTIAGO



Cert N° 923456798235
Verifique validez en
<http://www.fogjas.cl>

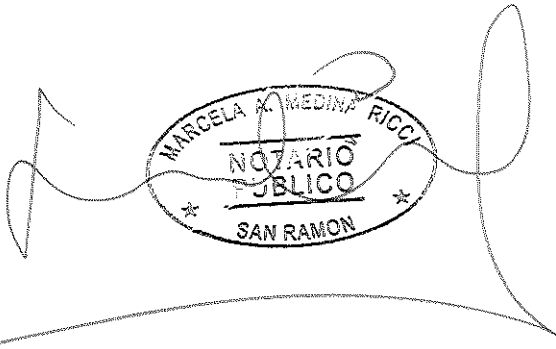
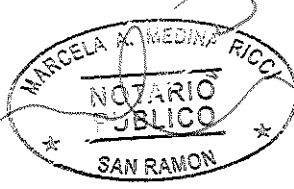
pública de fecha nueve de septiembre de dos mil diecinueve, otorgada en la Notaria de Santiago de don Sergio Martel Becerra, las que no se insertan por haber sido tenida a la vista del notario que autoriza y a solicitud de las partes. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes el presente instrumento , quedando en mi repertorio bajo el número mil dos - dos mil diecinueve. Se da copia. **DOY FE. -**



p.p. BELEN ANDREA PAVEZ GONZALEZ
ERNESTO SEGUNDO PAVEZ CHAVEZ



p.p. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA
ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER

7
Promesa Compraventa
Belén Pavez González
A
Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara II Ltda.
ejc



Cert. N° 923456798235
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

INUTILIZADO
Conforme al Art. 404 Inc. 3° del Código Orgánico de Tribunales

