

**RAUL FARREN PAREDES****ABOGADO**

NOTARIO PUBLICO

Villanelo 66

Fono Fax: 322711060 - 322711124

E-mail: raulfarren@notariafarren.cl

VIÑA DEL MAR

**PROMESA DE COMPRAVENTA****INMOBILIARIA PREDIOS LIMITADA****A****CREM SpA**

\*\*\*\*\*

**Repertorio N° 1.869** .- En Viña del Mar, República de Chile a **diecinueve de Julio del año dos mil diecinueve**, ante mí, **RAUL FARREN PAREDES**, abogado, Notario Público, Titular de la Primera Notaría de Viña del Mar, con oficio en calle Villanelo número sesenta y seis, comparecen:- **INMOBILIARIA PREDIOS LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario, número setenta y ocho millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil trescientos diez guión representada según se acredita a la conclusión por don **HECTOR MIGUEL PATRICIO HERNANDEZ MENESES**, chileno, divorciado, ingeniero constructor, cédula nacional de identidad y rut número cinco millones doscientos noventa y un mil setecientos setenta y tres guion cinco, con domicilio en calle Seis Norte cuatrocientos ochenta y seis, Viña del Mar, y en adelante "**el promitente vendedor**"; y por la otra parte y en adelante "**la promitente compradora**", la sociedad **CREM SpA**, sociedad del giro inmobiliario, rol único tributario número setenta y siete millones veintitrés mil seiscientos veinticinco guión ocho, representada, según se

RAUL FARREN PAREDES  
NOTARIO PUBLICO  
PRIMERA  
NOTARIA  
VIÑA DEL MAR - CHILE



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.

acreditará, por don **SEBASTIÁN ORTIZ LANCELLOTTI**, chileno, casado, separado de bienes, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número diecisiete millones once mil ochocientos cuarenta y cuatro guión ocho, ambos con domicilio, para estos efectos especiales, Josemaría Escrivá de Balaguer número trece mil ciento cincuenta oficina seiscientos trece, comuan de Lo Barnechea, ciudad de Santiago, y de paso en ésta, 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: INMOBILIARIA PREDIOS LIMITADA**, es dueña de la propiedad raíz ubicada en calle Quillota número ciento cincuenta y cinco, Viña del Mar, cuyos deslindes son los siguientes: **NORTE**, en veinte metros con propiedad de doña Paulina Bernard Viuda de Newmann; **SUR**, en veinte metros con propiedad de los señores Cambiazzo Hermanos; **ORIENTE**; en dieciséis metros sesenta y seis centímetros con calle Quillota y **PONIENTE**; en dieciséis metros sesenta y seis centímetros con terrenos de la señora Bernard Viuda de Newmann. Adquirió dicho inmueble: A) Por compra que hizo a la sociedad **INMOBILIARIA E INVERSIONES ORÍGENES MAR DEL PLATA LIMITADA**, según consta de escritura pública de fecha diecisiete de Julio del año dos mil dieciocho, otorgada en la Notaria de Viña del Mar, de don Raúl Farren Paredes, inscrita a fojas seis mil doscientos veintinueve, número siete mil cuarenta y cinco, del Registro de Propiedad del año dos mil dieciocho, a cargo del



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



**RAUL FARREN PAREDES****ABOGADO****NOTARIO PUBLICO**

Villanelo 66

Fono Fax: 322711060 - 322711124

E-mail: raulfarren@notariafarren.cl

**VIÑA DEL MAR**

Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.- y B) Por compra que hizo a la sociedad **INMOBILIARIA E INVERSIONES ORÍGENES MAR DEL PLATA LIMITADA**, según consta de escritura pública de fecha catorce de septiembre del año dos mil dieciocho, otorgada en la Notaria de Viña del Mar, de don Raúl Farren Paredes, inscrita a fojas ocho mil cuatrocientos treinta y uno, número nueve mil seiscientos uno, del Registro de Propiedad del año dos mil dieciocho, a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.- Rol de Avalúo N° 33-10.-

**SEGUNDO:** Por el presente acto e instrumento, **INMOBILIARIA PREDIOS LIMITADA**, a través de su representante ya individualizado, promete vender, ceder y transferir a **CREM SpA**, para quien prometen 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 **QUINCE MIL SIETE UNIDADES DE FOMENTO**, que la 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, siempre por el equivalente en moneda de curso legal al día de la celebración del contrato prometido, de modo que uno o más de ellos representen el ciento por ciento del total de precio, documentos que se entregarán en custodia al

RAUL FARREN PAREDES  
NOTARIO PUBLICO  
PRIMERA  
NOTARIA  
VIÑA DEL MAR - CHILE



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.

Notario Público ante quien se otorgue el contrato prometido, con las siguientes instrucciones: **a)** El o los vales a la vista que representen el cien 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 el certificado de recepción conforme de la propiedad suscrito por ambas partes. **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 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 Viña del Mar de don Raul Farren Paredes, o en la que designe la institución financiera que otorgara el crédito hipotecario o cualquier otro tipo de financiamiento a



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



**RAUL FARREN PAREDES****ABOGADO**

NOTARIO PUBLICO

Villanelo 66

Fono Fax: 322711060 - 322711124

E-mail: raulfarren@notariafarren.cl

VIÑA DEL MAR

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 conforme lo establezca el departamento jurídico de la institución financiera que otorgase el todo o parte del crédito a la promitente compradora para el pago del precio, 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, o por la institución financiera 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

RAUL FARREN PAREDES  
NOTARIO PUBLICO  
PRIMERA  
NOTARIA  
VIÑA DEL MAR - CHILE



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.

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, 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



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excma. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



**RAUL FARREN PAREDES****ABOGADO**

NOTARIO PUBLICO

Villanelo 66

Fono Fax: 322711060 - 322711124

E-mail: raulfarren@notariafarren.cl

VIÑA DEL MAR

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:** 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, quien conocerá y fallará, sin forma de juicio y sin que procedan en contra de sus resoluciones ulteriores recursos, incluso el de casación y de queja. El arbitraje se llevará a efecto mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara Regional del Comercio y la Producción Valparaíso A.G. cuyas disposiciones formando parte integrante de esta cláusula, las partes declaran conocer y aceptar.- Las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara Regional del Comercio y la Producción Valparaíso A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de ellas, designe a un árbitro arbitrador, contra cuyas resoluciones no procederán ulteriores recursos, y quien conocerá sin forma de juicio, de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara.- **DÉCIMO:** La entrega material de la propiedad prometida vender, se efectuará libre de ocupantes y enseres a más tardar dentro de los siete días siguientes a

RAUL FARREN PAREDES  
NOTARIO PUBLICO  
PRIMERA  
NOTARIA  
VIÑA DEL MAR - CHILE



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.

la fecha de inscripción en los respectivos registros del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar a nombre de la parte compradora, lo anterior se acreditara con acta de entrega suscrita por la parte promitente compradora, o mediante un certificado que emita un Notario de la comuna de Viña del Mar donde se señala que la propiedad se encuentra desocupada y a disposición del promitente comprador.- **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 Viña del Mar, 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 Hector Patricio Hernandez Meneses para representar a Inmobiliaria Predios Limitada, consta de escritura pública de fecha once de Diciembre del año dos mil catorce, otorgada en la Notaria de Viña del Mar de don Raúl Farren Paredes, la que no se inserta por haber sido tomada a la vista del notario que autoriza y solicitud de las partes, por su parte la personería de don Sebastian Ortiz Lancellotti para representar a CREM SpA, consta de escritura pública de fecha diez de Julio del año dos mil diecinueve, otorgada en la Notaria de Santiago de doña Marcela Medina Ricci, la que no se inserta por haber sido tomada a la vista del notario que autoriza y solicitud de las



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



**RAUL FARREN PAREDES**

**ABOGADO**

**NOTARIO PUBLICO**

Villanelo 66

Fono Fax: 322711060 - 322711124

E-mail: raulfarren@notariafarren.cl

VIÑA DEL MAR

partes.- En comprobante y previa lectura firman los comparecientes conjuntamente con el notario que autoriza.-

Se da copia. Doy Fe. - Maap.-

**HECTOR MIGUEL PATRICIO HERNANDEZ MENESES**

Nombre:- *HECTOR HERNANDEZ M.*

Rut:- *5.291.773-5*

pp. INMOBILIARIA PREDIOS LIMITADA

**SEBASTIÁN ORTIZ LANCELLOTTI**

Nombre:- *Sebastián Ortiz Lancellotti*

Rut:- *17.911.844-8*

pp. CREM SpA

**RAUL FARREN PAREDES**  
**NOTARIO PUBLICO**  
**PRIMERA NOTARIA DE VIÑA DEL MAR**



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.

**INUTILIZADO**



**INUTILIZADO**



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación indicado sobre estas líneas.



**Certifica que esta escritura esta conforme al original y no ha sido modificada,  
Viña del Mar 22-07-2019.**



SCA-1907-2217-4920

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada,  
según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de  
la Excm. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada  
en el sitio Web [www.cbrchile.cl](http://www.cbrchile.cl) con el código de verificación  
i n d i c a d o   s o b r e   e s t a s   l í n e a s .