GONZALO MENDOZA GUIÑEZ
NOTARIO SUPLENTE
CHILE

PROMESA DE COMPRAVENTA

En Santiago de Chile, a 3 de junio del año 2021 comparecen por una parte don Sebastián Calvo Rodríguez, chileno, casado bajo régimen de separación total de bienes, Ingeniero en Marketing, cédula nacional de identidad número 7.683.716-3, domiciliado en Camino Huallalolén 19.200, comuna de Lo Barnechea, Santiago, teléfono celular número +569 5236 0239, correo electrónico scalvor@gmail.com, en adelante "**PROMITENTE VENDEDOR**"; y por otra parte Santillana SpA, Rol Único Tributario número 77.223.363-9, representada según se acreditará por Margarita Virginia Cabo Osmer, chilena, divorciada, diseñadora, cédula nacional de identidad número 6.245.249-8, con domicilio en Monseñor Escrivá de Balaguer 13.105, oficina 613, comuna de Lo Barnechea, teléfono celular número +569 9820 8020, correo electrónico mgcabo@scarmen.cl, en adelante el "**PROMITENTE COMPRADOR**"; en adelante Promitente Vendedor y Promitente Comprador se denominarán en conjunto como las "Partes", todos mayores de edad, quienes acreditaron su identidad con las cédulas antes citadas y exponen que han convenido el siguiente Contrato de Promesa de Compraventa:

PRIMERO: El **PROMITENTE VENDEDOR** es dueño de la propiedad ubicada en calle Los Faldeos número mil ciento sesenta y nueve, que corresponde al lote número veintinueve de la mazana cincuenta y siete del Conjunto Habitacional San Carlos de Apoquindo, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, que deslinda: NORTE, con lote treinta de la manzana cincuenta y siete del plano de subdivisión respectivo; SUR, con lote veintiocho de la misma manzana y plano; ORIENTE, con calle Los Faldeos; PONIENTE, con parte de los lotes cinco y seis de la manzana y plano respectivo.- Lo adquirió por compra a doña Paula Delpiano Barros según escritura de fecha veinticuatro de marzo del año dos mil cinco, otorgada en la notaría de don José Musalem Saffie.
El título se encuentra inscrito a fojas 34316 número 32972 del año 2005 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Rol de avalúo número 2604-29 comuna de Las Condes.

SEGUNDO: Por el presente acto el Promitente Vendedor, promete vender, ceder y transferir al Promitente Comprador, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, o para quien estime pertinente, el o los inmuebles individualizados en la cláusula primera de este instrumento.

TERCERO: El precio de la compraventa que en este acto se promete celebrar es de **16.500** Unidades de Fomento, que el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor de la siguiente forma:

a) un 30% del monto total antes señalado, que se pagará al contado, el día de la firma de la escritura de compraventa, mediante vale vista endosable, el que quedará en Notaría con instrucciones para ser entregado al Promitente Vendedor una vez inscrita la propiedad a nombre del Promitente Comprador y contra suscripción por parte de éste de Acta de entrega material de la propiedad.
b) un 70% del monto total antes señalado, que se será pagado por medio de un crédito hipotecario de una institución financiera o bancaria de la plaza.

CUARTO: El contrato de compraventa prometido se celebrará considerando lo vendido como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra actualmente y que es conocido por el Promitente Comprador, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas libre de todo gravamen salvo aquellos que impone el Reglamento de Copropiedad, si es que existiere, libre de prohibiciones hipotecas, litigios, embargos o juicios pendientes, sin perjuicio de los gravámenes que en el evento de existir deban ser alzados en el Contrato de Compraventa prometido, con sus cuentas de consumos domiciliarios, gastos comunes, contribuciones municipales y fiscales al día, obligándose el prometiente vendedor al saneamiento en conformidad a la Ley.

QUINTO: El contrato de compraventa definitivo prometido en este acto se celebrará en un plazo máximo de 60 días hábiles a contar de esta fecha, prorrogable por otros treinta días hábiles, mediante escritura pública que se suscribirá en la Notaría sugerida por el banco que otorga parte del financiamiento. El prometiente vendedor se obliga a proporcionar los títulos y antecedentes técnicos del inmueble materia del contrato que corresponda otorgar y que se exige para el otorgamiento del crédito hipotecario que financia parte del precio de contrato prometido con a lo menos 40 días hábiles desde el vencimiento original del plazo antes señalado. Cada parte se obliga a realizar los actos necesarios que le competan para poder suscribir la escritura de compraventa definitiva.

Adicionalmente las Partes liberan de cualquier de responsabilidad a **Bernardita Cintolesi Ortiz**, más adelante singularizados, por el no cumplimiento de los plazos antes señalados, ya que estos dependen final y exclusivamente de terceros involucrados tales como notarias, conservador, municipalidades, Serviu, bancos intervinientes, entre otros dependiendo del caso.

SEXTO: Convienen las partes en que este contrato se efectúa con la intermediación de **Bernardita Cintolesi Ortiz**, cédula nacional de identidad número 9.552.385-4, a la que las partes deberán pagar sus honorarios, los que serán pagados por el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador de la siguiente forma:

a) El Promitente Vendedor paga el dos por ciento más Impuestos del valor de venta de la propiedad en este acto, con documento bancario que queda con instrucciones en Notaría para ser entregado a Bernardita Cintolesi Ortiz, una vez inscrita la propiedad a nombre del Promitente Comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

b) El Promitente Comprador paga el dos por ciento más Impuestos del valor de venta de la propiedad en este acto, con documento bancario que queda con instrucciones en Notaría para ser entregado a Bernardita Cintolesi Ortiz una vez inscrita la propiedad a nombre del Promitente comprador en el Conservador de Bienes Raíces Respectivo.

Se deja establecido en este contrato, que el contratante que no concurriere a la celebración del contrato definitivo, por cualquier motivo, estará obligado a pagar el total de la comisión, vale decir, el cuatro por ciento más impuestos a **Bernardita Cintolesi Ortiz**, contra boleta de honorarios. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula décimo sexta, esto es, desistimiento del Promitente Comprador a firmar la compraventa definitiva por no encontrarse los títulos de dominio de la propiedad ajustados a derecho o por causa no imputable a alguna de las partes, casos en los cuales el Promitente Comprador y el Promitente Vendedor no estarán obligadas al pago del respectivo honorario.

SEPTIMO: La entrega material de la propiedad al Promitente Comprador se hará una vez que la propiedad se encuentre inscrita a su nombre. En la entrega material debe acreditarse las cuentas de suministros de servicios domiciliarios y contribuciones al día y sin ninguna deuda (el estado de estas cuentas las pedirá el Banco al realizar el estudio de títulos y posteriormente deben ser nuevamente acreditas en la entrega de la propiedad al comprador). El Promitente Vendedor responderá de la obligación de saneamiento de evicción en conformidad a la ley. Se deja expresa constancia que al pago de las cuentas de servicios o consumos domiciliarios, contribuciones territoriales y/o impuestos, el Promitente Vendedor deberá concurrir en forma proporcional el día de la entrega material de la propiedad, esto debido a que existirán cuentas de servicio de consumo domiciliario, contribuciones territoriales y/o impuestos que no se van a haber facturado justo el día que se tenga la propiedad, por lo que las Partes deben concurrir a su pago de forma proporcional.

OCTAVO: Las partes acuerdan expresamente que cualquier demora en la entrega de la propiedad dará derecho al Promitente Comprador a cobrar **cinco unidades de fomento** por cada día de atraso.

NOVENO: Es obligación de cada una de las partes entregar a Bernardita Cintolesi Ortiz todos los antecedentes, certificados y documentos o escrituras correspondientes que sean de su cargo y que se requieran para la redacción del contrato de compraventa definitivo. Los títulos del inmueble y demás antecedentes técnicos del inmueble materia del contrato que se promete vender serán entregados por el Promitente Vendedor, en un plazo máximo de 10 días hábiles.

DECIMO: Ninguna de las partes que suscribe este instrumento podrá ceder, a título alguno, ni en todo ni en parte, uno o más de los derechos que emanan del mismo sin la previa autorización expresa y por escrito de la otra parte que suscribe este instrumento.

DECIMO PRIMERO: Se deja expresa constancia que la propiedad objeto de la presente Promesa de Compraventa, es encuentra actualmente hipotecada y con prohibición de celebrar actos y contratos por Metlife Chile. La mencionada institución deberá comparecer alzando los mencionados gravámenes en la escritura de Compraventa definitiva. Será de exclusiva responsabilidad del Promitente Vendedor conseguir el certificado de deuda actualizada con la institución antes señalada, como asimismo el conseguir que dicha institución concurra en la Compraventa definitiva al alzamiento de los gravámenes antes mencionados. Se deja expresa constancia que una parte del precio de la Compraventa Prometida será destinado a pagar las deudas que tenga el Promitente Vendedor en la institución antes señalada.

DECIMO SEGUNDO: Se deja expresa constancia que sin perjuicio que al momento de celebrarse la Compraventa Prometida se señala que se deja sin efecto y se declara cumplida cualquier promesa de compraventa celebrar por las Partes, existen en el presente instrumento algunas estipulaciones que aunque las Partes declaren lo señalado anteriormente en la Compraventa respectiva, seguirán teniendo efecto y es voluntad de las Partes que así sea, como son las que dicen relación con la forma de pago del precio, el cumplimiento de plazos de entrega de la propiedad, inventario y acta de entrega, pago de honorarios y multas.

DECIMO TERCERO: Los gastos notariales que se originen por el presente contrato se pagarán por ambas partes en cantidades iguales. Todos los demás gastos notariales, impuestos, de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y similares, serán de cargo del Promitente Comprador, excepto los necesarios para realizar el estudio de títulos.

DECIMO CUARTO: Cualquier dificultad que se produzca entre el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador respecto del incumplimiento o interpretación del presente contrato o de la escritura de compraventa definitiva será resuelta por un árbitro arbitrador, quien fallará sin forma de juicio, en única instancia, renunciando desde ya las partes a cualquier recurso que pudiere interponerse en contra de sus resoluciones o sentencia, incluido el de casación en la forma. Para estos efectos las partes designan al Centro de Arbitraje de la Cámara Nacional de Comercio de Santiago A.G.

DECIMO QUINTO: En el evento que cualquiera de las partes no cumplan con las obligaciones asumidas en virtud de esta Promesa y ese incumplimiento impida la celebración del contrato prometido o se desista unilateralmente de concurrir a la celebración del contrato prometido, la parte incumplidora pagarán a la parte diligente, por vía de multa o avaluación anticipada de daños y perjuicios, la suma de **$48.861.879** (cuarenta y ocho millones ochocientos sesenta y un mil ochocientos setenta y nueve pesos). Para garantizar dicha multa, tanto el Promitente Comprador como el Promitente Vendedor, dejan en poder de Notaría Antonieta Mendoza Escalas, Notario Público de este domicilio, comuna de Las Condes, un cheque a nombre de la otra parte, por la cantidad antes mencionada bajo instrucciones notariales que las partes otorgarán al notario señalado.

Se considerará que hay incumplimiento de una de las partes si remitido el borrador de la escritura de compraventa a la Notaría correspondiente, y habiendo sido notificada la parte de ello por cualquier vía escrita, incluso correo electrónico, transcurren 10 días hábiles sin que dicha parte concurra a firmar. Bastará para acreditar el incumplimiento la sola certificación de la misma Notaría de que se ha cumplido dicho plazo sin que se haya verificado la firma.

El hecho de no poder celebrarse la compraventa prometida por disposición de autoridad o de planes reguladores o por cualquier otra causa no imputable a ninguna de las partes, no constituirá un incumplimiento culpable de la presente promesa.

DECIMO SEXTO: Se deja expresa constancia que la presente promesa se celebra bajo la condición suspensiva de que los títulos de dominio de la propiedad individualizada en la cláusula primera precedente se encuentren ajustados a derecho. El Promitente Vendedor se obliga a proporcionar al Promitente Comprador y a **Bernardita Cintolesi Ortiz**, todos los antecedentes necesarios de la propiedad y del dominio sobre la misma dentro del plazo de **10 días** hábiles a contar de la fecha en

que el Promitente Comprador envíe por escrito el detalle de la documentación requerida para el estudio de títulos. De conformidad a lo anterior, transcurrido el plazo antes indicado sin que el Promitente Comprador hubiere recibido los antecedentes aludidos, o, si como consecuencia del estudio de dichos antecedentes, los títulos resultaren no ajustados a derecho, el Promitente Comprador podrá desistirse de celebrar la compraventa definitiva sin incurrir en la multa precedentemente indicada, y el Promitente Comprador podrá solicitar del referido notario la restitución de los documentos dejados en garantía de conformidad a los términos establecidos en las instrucciones respectivas y quedando sin efecto este contrato de promesa de compraventa.

DECIMO SEPTIMO: Suscrita la escritura de compraventa definitiva, y dando cumplimiento a lo establecido en los puntos anteriores, las partes autorizan al Notario Público Antonieta Mendoza Escalas, a entregar los documentos estipulados en la cláusula sexta y décimo quinta a sus respectivos beneficiarios o giradores respectivamente.

El presente contrato se firma en 3 ejemplares del mismo tenor y data, quedando uno en poder de cada parte.

Personería: La personería de doña Margarita Virginia Cabo Osmer, para representar a Santillana SpA, consta de escritura pública de fecha 03 de agosto de 2020 firmada ante el Notario Público de Santiago doña Marcela Medina Ricci, Repertorio N° 11.469-2020.

Promitente Vendedor

Promitente Comprador

Firmó ante mí don SEBASTIÁN CALVO RODRÍGUEZ, C.I.Nº 7.683.716-3, como prometiente vendedor, y doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER, C.I.Nº6.245.249-8, en representación de SANTILLANA SpA, como prometiente compradora.
Santiago 03 de junio de 2021.
Enmendado: "SANTILLANA" , Vale doy Fe