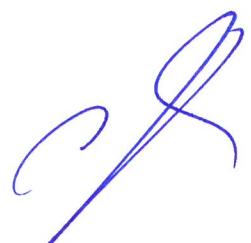


PROMESA DE COMPROVENTA**SOCIEDAD DE INVERSIONES BIME LIMITADA****A****CREM SpA**

En Santiago de Chile, a 20 de Julio de 2021, entre **SOCIEDAD DE INVERSIONES BIME LIMITADA**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones doscientos ochenta mil doscientos setenta guion cuatro, representada, según se acreditará, por don **CRISTIAN ENRIQUE MEYNET STAGNO**, chileno, casado y separado de bienes, ingeniero comercial, cédula de identidad número cuatro millones doscientos treinta y nueve mil treinta y ocho guion cero, y por doña **MARIA TERESA DE LOURDES BIANCARDI MOLETTO**, chilena, casada y separada de bienes, educadora de párvulos, cédula nacional de identidad número cuatro millones setecientos setenta y nueve mil quinientos siete guion nueve, todos domiciliados para estos efectos en esta ciudad, calle Santo Domingo número tres mil setecientos cinco, Comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana, en adelante también e indistintamente denominada la "**promitente vendedora**", por una parte y, por la otra, **CREM SpA**, sociedad del giro de inversiones e inmobiliaria, Rut N° 77.023.625-8, representada, según se acreditará, por don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula de identidad número 6.245.248-K, ambos domiciliados para estos efectos en avenida San Josemaría Escrivá de Balaguer N° 13.105, Oficina 613, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en adelante, también denominada la "**promitente compradora**"; los comparecientes todos mayores de edad quienes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen:

PRIMERO: INDIVIDUALIZACION DEL INMUEBLE.

La **SOCIEDAD DE INVERSIONES BIME LIMITADA** es dueña de la propiedad ubicada en **Avenida Pedro de Valdivia numero dos mil novecientos cuarenta y dos, esquina sur-oriente con la Calle Pedro Marín**, que corresponde al sitio número dos del plano de subdivisión respectivo, comuna de **Ñuñoa, Región Metropolitana**, que deslinda; NORTE, en treinta y nueve meros, con calle Pedro A. Marín; SUR, en treinta y nueve metros con sitio número uno; ORIENTE, en diecisiete metros cuarenta y cinco centímetros con parte del sitio número seis; PONIENTE, Avenida Pedro de Valdivia en dieciséis metros cincuenta centímetros. La adquirió por compra a doña María Gabriela Lira Graf, doña Beatriz Gabriela Gonzalez Lira, doña Paula Josefina Gonzalez Lira y doña Paz Eugenia Gonzalez Lira según consta en Escritura de fecha primero de agosto de dos mil once, otorgada ante Notaria de Talagante, doña Maria Eugenia Le-bert Acheritogaray, Repertorio número 1183. El título a su favor se encuentra inscrito a **Fojas 52.091 Número 78.735** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al **año 2011**. Rol de Avalúo número **829-10** de la Comuna de Ñuñoa. En adelante, "la propiedad" o el "inmueble".

SEGUNDO: PROMESA.

Por el presente instrumento, la **SOCIEDAD DE INVERSIONES BIME LIMITADA**, debidamente representada, promete vender, ceder y transferir, a **CREM SpA**, debidamente representada, quien promete, comprar, aceptar y adquirir para sí o para quién ésta oportunamente designe, la propiedad singularizada en la cláusula primera precedente.

TERCERO: DEL PRECIO.

El precio total de la compraventa prometida es la suma de **25.500 UF (veinticinco mil quinientas Unidades de Fomento)**.- El precio se pagará a la PARTE PROMITENTE VENDEDORA, de la siguiente forma:

- a) Con la suma de **2.550 UF (Dos mil quinientas cincuenta Unidades de Fomento)**.- que se pagarán contra la firma de la compraventa prometida, de contado, mediante la entrega de un vale vista bancario tomado a nombre de la PARTE PROMITENTE COMPRADORA y endosado en blanco, con instrucciones específicas al Señor Notario para



su entrega a LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA, una vez cumplidas copulativamente las siguientes condiciones:

- i) Que se haya inscrito la propiedad materia de la compraventa definitiva a nombre de la parte promitente compradora en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Lo anterior deberá acreditarse al señor Notario, con la correspondiente copia de la inscripción de dominio vigente a nombre de la parte promitente compradora emitido por el Conservador de Bienes Raíces respectivo; y,
 - ii) Que, respecto de la propiedad inscrita a nombre de la promitente compradora, se acompañe al señor Notario un certificado de gravámenes, prohibiciones y litigios del inmueble de 30 años, en el cual conste que el mismo no tiene gravámenes, prohibiciones o litigios, salvo las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha.
- b) Con el saldo de **22.950 UF (Veintidós mil novecientos cincuenta Unidades de fomento)**.- que se financiará a través de un crédito bancario que deberá encontrarse otorgado y cuyo importe deberá estar totalmente disponible al contado mediante vale vista bancario que será entregado al Notario ante quién se otorgue la escritura de compraventa prometida con instrucciones de ser entregado al vendedor tan pronto como se encuentre inscrita la propiedad a nombre del comprador, libre de gravámenes, prohibiciones o litigios, lo que será acreditado con los certificados señalados en los numerales i) y ii) de la letra a) precedente.

CUARTO: FORMA DE LA VENTA.

La venta se hará ad-corpus, en el estado en que la propiedad actualmente se encuentra, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, activas y pasivas, libre de toda deuda y ocupantes, gravamen, prohibición, embargo, litigio o expropiaciones, con sus contribuciones de bienes raíces pagadas y al día, respondiendo la vendedora del saneamiento de conformidad a la ley.

La promitente vendedora quedará responsable de la obligación de pago de las contribuciones y demás pagos de consumos del inmueble que se adeuden, hasta el día de la entrega material del bien objeto de esta promesa de compraventa.

QUINTO: PLAZO PARA LA SUSCRIPCION DEL CONTRATO PROMETIDO

La suscripción de la correspondiente escritura de compraventa prometida se efectuará dentro del plazo de **noventa días** corridos contados desde la fecha del presente instrumento, en la Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, o en aquella que designe el Banco que financie la operación, sin perjuicios de las prórrogas que determinen de común acuerdo las partes, las que deberán constar por escrito. El borrador de la escritura de compraventa y de las instrucciones notariales serán redactados por el promitente comprador o por su Banco.

Este plazo de noventa días corridos podrá ampliarse por las partes de común acuerdo, en la medida que existan trámites o documentos pendientes para el estudio de títulos. En el caso que no se llegue a un acuerdo de ampliación de plazo y existieren documentos o trámites pendientes, el presente contrato de promesa quedará sin efecto de pleno derecho y sin más trámite, sin necesidad de declaración judicial ni arbitral alguna, y sin derecho al cobro o pago de indemnización alguna por ninguna de las partes.

SEXTO. CONDICIONES ESENCIALES

El cumplimiento del contrato se sujet a las siguientes condiciones que las partes elevan a la categoría de esencial:

Uno) Que los títulos de dominio de la propiedad se encuentren ajustados a derecho conforme a los parámetros establecidos por el Colegio de Abogados para este tipo de operaciones, y que el inmueble objeto de la compraventa prometida esté libre de todo gravamen, hipotecas, prohibiciones, embargos, litigios y condiciones resolutorias o derechos a favor de terceros, todos del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, salvo las servidumbres constituidas con anterioridad a esta fecha. El examen de los títulos se hará conforme a los criterios que aplican los principales bancos comerciales de la plaza, como los bancos Santander Chile, de Chile o Itaú Chile, en ocasiones similares y de acuerdo a las pautas para el estudio de títulos de inmuebles urbanos que ha impartido el Colegio de Abogados de

Chile. Para dar cumplimiento a la condición referida, la PARTE PROMITENTE VENDEDORA deberá entregar dentro del plazo de 30 días corridos a contar de esta fecha a la PARTE PROMITENTE COMPRADORA, los títulos completos de dominio del inmueble a que se refiere esta promesa de compraventa; a saber, y a título meramente ilustrativo: a) Copia con vigencia de fecha reciente, de la inscripción del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa a nombre del promitente vendedor; b) Títulos del inmueble que cubran un período de diez años a la fecha, incluyendo los antecedentes de las sociedades y poderes de sus representantes que hayan sido propietarios del inmueble, así como certificados municipales y planos de subdivisión predial si corresponde; c) Certificado de Hipotecas y Gravámenes y de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y litigios de treinta años del inmueble objeto del presente contrato, emitido con fecha reciente; d) Certificados emitidos por la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva y por el Serviu Metropolitano, por los que se acredite que el inmueble no está dentro de los planes de expropiación o de afectación a utilidad pública; e) Certificado de Deuda de Contribuciones y última cuota de contribuciones pagada, sea ésta regular o de convenio y en este último caso, se deberá acompañar convenio; f) Liquidación de deuda del Banco acreedor hipotecario, si correspondiere, a la fecha, por el crédito hipotecario en virtud del cual se adquirió el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa; y g) Los restantes antecedentes que son comunes a todo estudio de títulos y que los abogados del promitente comprador estimen necesario a este fin, aunque no se mencionen en esta cláusula. Si por cualquier causa, los títulos de la propiedad no pudieren completarse en el plazo de otorgamiento del contrato definitivo de compraventa o dentro de la prórroga que pactaren las partes, el presente contrato de promesa quedará sin efecto de pleno derecho y sin más trámite, sin necesidad de declaración judicial ni arbitral alguna, y sin derecho al cobro o pago de indemnización alguna por ninguna de las partes.

Dos) Que los servicios de electricidad, agua potable, gas, contribuciones y derechos de aseo se encuentren al día con sus respectivos recibos cancelados.

Tres) Que la vendedora dé todas las facilidades, a fin de que las distintas entidades con las que se cotizará el financiamiento, puedan realizar la correspondiente tasación de la propiedad

Cuatro) Que la entidad financiera otorgue al promitente comprador el financiamiento requerido para llevar a cabo la compraventa prometida.

Las condiciones deberán estar cumplidas en el plazo acordado para la celebración del contrato de compraventa prometido y en caso de no estar cumplidas a esa fecha, las condiciones se entenderán fallidas y el presente contrato se resolverá ipso facto y de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial ni arbitral alguna y sin derecho al cobro o pago de indemnización alguna por ninguna de las partes.

Se deja expresa constancia que las presentes condiciones se establecen a favor del Promitente Comprador, quien podrá optar por renunciar a las mismas y perseverar en el contrato de compraventa prometido.

SÉPTIMO: ENTREGA.

La entrega material de la propiedad se efectuará por la promitente vendedora, dentro del plazo de 15 días corridos desde que quede inscrito el dominio del inmueble materia de este contrato a nombre de la promitente compradora en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y, asimismo, una vez recibido que sea por el vendedor la totalidad del precio de la compraventa definitiva. La entrega se efectuará libre de ocupantes y con sus cuentas de contribuciones y servicios totalmente canceladas, debiéndose levantar la correspondiente acta de entrega. Así, sólo desde que el inmueble fuese materialmente entregado, la promitente compradora deberá concurrir al pago de los gastos directos de la propiedad. Para acreditar lo anterior, la Promitente Vendedora exhibirá al momento de la suscripción del contrato definitivo, los correspondientes recibos de contribuciones. En consecuencia, desde la fecha de suscripción del presente instrumento hasta la fecha de la entrega material del Inmueble, todos los gastos, contribuciones de bienes raíces, cuentas de agua, gas, electricidad, etc., correspondientes al Inmueble, serán de cargo de la Promitente Vendedora; y desde la fecha de entrega del Inmueble, todos los gastos por concepto de contribuciones, cuentas de agua, gas, electricidad, etc., serán de cargo del Promitente Comprador.

**OCTAVO: CLAUSULA PENAL.**

Una vez aprobados los títulos por el promitente comprador e informado este hecho al promitente vendedor, el simple retardo o incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido dentro del plazo convenido para el otorgamiento del contrato definitivo, o de su prórroga, dará lugar al pago de una multa por parte del contratante incumplidor y a favor del contratante diligente, que se pacta a título de cláusula penal, y que se fija en el monto equivalente en pesos del 5% del precio de la compraventa prometida, monto en el cual las partes desde ya avalúan convencional y anticipadamente los perjuicios que de ello les resultare, sin perjuicio de la facultad de la parte diligente de solicitar la resolución o el cumplimiento forzado de esta promesa de compraventa, y/o de prometer vender o vender de hecho el inmueble a terceros, según sea el caso.

NOVENO: ARBITRAJE.

Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre los contratantes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución, cumplimiento o incumplimiento de este contrato, será resuelta en única instancia por un árbitro de derecho nombrado de común acuerdo por las partes. A falta de acuerdo, el árbitro será designado conforme al Reglamento Procesal de Arbitraje vigente del Centro de Arbitraje y Mediación de Santiago, quién conocerá en única instancia y sin ulterior recurso, renunciando las partes a los recursos que pudiesen hacer valer contra sus resoluciones, salvo los recursos de reposición, de rectificación y aclaración y enmienda, todos deducidos ante el mismo árbitro. El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

DECIMO: GASTOS.

Los gastos notariales del presente contrato de promesa serán de cargo de ambas partes por mitades. Los gastos notariales del contrato prometido, y de las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces respectivo serán de cargo exclusivo de la compradora.

DECIMO PRIMERO: COMUNICACIONES.

Toda notificación o comunicación que deba realizarse entre las partes de conformidad a las estipulaciones del presente instrumento, deberá ser enviada por correo certificado al domicilio indicado en este contrato y, asimismo, al correo electrónico que se indica a continuación: Por la promitente compradora: mpcabo@scarmen.cl; por la promitente vendedora: cmeynet@toallaslourdes.cl.

DECIMO SEGUNDO: PODER.

En la escritura definitiva de compraventa, se facultará al portador de copia autorizada de ella para requerir las inscripciones y anotaciones que procedan.

DECIMO TERCERO: DOMICILIO ESPECIAL.

Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción y competencia del tribunal arbitral.

DECIMO CUARTO: COMISIONES.

En este acto y por el presente instrumento; La promitente vendedora se obliga a pagar a MQ Intermediación SpA, Rol único tributario número 76.882.333-2, por concepto de intermediación y/o corretaje de propiedades, la comisión pactada en mail remitido por don Cristian Meynet con fecha 24 de junio de 2021; Y, la promitente compradora se obliga a pagar a MQ Intermediación SpA, Rol único tributario número 76.882.333-2, por concepto de intermediación y/o corretaje de propiedades, la comisión pactada en oferta de compraventa de fecha 9 de junio de 2021. Para esto se dejarán al momento de la suscripción de la escritura de compraventa, cheques a nombre de MQ Intermediación SpA en poder del Notario, con instrucciones de ser liberados una vez inscrito el Inmueble a nombre del Promitente Comprador o entidad que financie la operación mediante leasing



bancario. PRESENTE A ESTE ACTO: don MATIAS MONTALVA HERREROS, chileno, casado, y separado de bienes, abogado, cédula de identidad número siete millones treinta y nueve mil doscientos once guion nueve, en representación de la corredora sociedad MQ INTERMEDIACION SpA, del giro de su nombre, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ochocientos ochenta y dos mil trescientos treinta y tres guion dos, ambos con domicilio en calle Huérfanos número seiscientos sesenta y nueve, Oficina seiscientos cinco, Comuna de Santiago; el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con su cédula de identidad y expone: Que declara que acepta el compromiso de pago de las comisiones de corretaje indicadas precedentemente por los servicios de intermediación que se han prestado y se prestarán a ambas partes hasta la formalización de la escritura pública de compraventa e inscripciones conservatorias que correspondan. En caso de incumplimiento de la obligación de celebrar el contrato prometido, la parte negligente se obliga a pagar a MQ Intermediación SpA el doble de la comisión pactada, a título de multa, en que las partes y MQ Intermediación SpA avalúan convencional y anticipadamente el monto de los perjuicios derivados del incumplimiento, quedando relevada la parte diligente del pago de cualquier comisión.

La personería de don **Cristián Meynet Stagno** y de doña **María Teresa Biancardi Moletto** para actuar en representación de **SOCIEDAD DE INVERSIONES BIME LIMITADA** consta de la escritura pública de fecha trece de Diciembre de dos mil diecisiete, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, repertorio número sesenta y nueve mil doscientos cuarenta. La personería del representante legal de **CREM SpA**, señor **Enrique Alejandro Cabo Osmer**, consta en escritura pública de fecha 27 de Mayo de 2019 otorgada en la Notaría de Santiago de doña Marcela Medina Ricci. La personería de don Matías Montalva Herreros para actuar en representación de **MQ INTERMEDIACIÓN SpA** consta en escritura pública de fecha quince de Enero de dos mil diecinueve otorgada en la Notaría de Santiago, de don Humberto Quezada Moreno.

CRISTIÁN MEYNET STAGNO
C. N. de I. N° 4239038-0
pp. SOCIEDAD DE INVERSIONES BIME LIMITADA



MARIA TERESA DE LOURDES BIANCARDI MOLETTA
C. N. de I. N° 4.779.507-9
pp. SOCIEDAD DE INVERSIONES BIME LIMITADA



ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER
C. N. de I. N° 6.245.248-K
pp. CREM SpA



AUTORIZO LAS FIRMAS de don CRISTIAN ENRIQUE MEYNET STAGNO, cédula de identidad N° 4.239.038-0 y doña MARIA TERESA DE LOURDES BIANCARDI MOLETTA, cédula nacional de identidad N° 4.779.507-9, ambos en representación de SOCIEDAD DE INVERSIONES BIME LIMITADA, Rol Único Tributario N° 78.280.270-4, como la "promitente vendedora"; y, don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER, cédula de identidad número 6.245.248-K, en representación de CREM SpA, Rol Único Tributario N° 77.023.625-8, como la "promitente compradora".- SANTIAGO, 21 de Julio de 2021

