

REPERTORIO N°

PROMESA DE COMPRAVENTA

“[NOMBRE EDIFICIO]”

[NOMBRE CLIENTE]

A

[NOMBRE INMOBILIARIA]

\*\*\*\*\*

En Viña del Mar, República de Chile, a  
de dos mil dieciocho, ante mí, LUIS ENRIQUE FISCHER YAVAR, Abogado, Notario Público de Viña del Mar, con oficio en calle Doce Norte número setecientos ochenta y cinco, comparecen: Por una parte y como promitente vendedora, [NOMBRE INMOBILIARIA], sociedad chilena de responsabilidad limitada, del giro de su denominación, Rut. [XXXX], con domicilio en [XXXX], quien actúa representada por don [NOMBRE REPRESENTANTE INMOBILIARIA], [NACIONALIDAD], [ESTADO CIVIL], [PROFESIÓN], cédula nacional de identidad y Rut. número [XXXX]; y, por don [NOMBRE REPRESENTANTE INMOBILIARIA], [NACIONALIDAD], [ESTADO CIVIL], [PROFESIÓN], cédula nacional de identidad y Rut. número [XXXX], ambos del mismo domicilio de su representada, de paso en ésta, en adelante “la parte promitente vendedora”; y por la otra parte y como promitente comprador/a, don/ña [NOMBRE CLIENTE], correo electrónico [XXXX], en adelante “la parte promitente compradora”; los comparecientes

mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas anotadas y expusieron: Que han convenido en celebrar el siguiente contrato de promesa de compraventa sobre inmuebles, que se registrá por las cláusulas que a continuación se enumeran: PRIMERO: La sociedad [**NOMBRE INMOBILIARIA**], es dueña del Lote número [XXXX], que es parte del lote [XXXX] del sector [XXXX] de Reñaca, Viña del Mar, hoy calle [XXXX] número [XXXX], Loteo [XXXX], individualizado en el plano de subdivisión agregado con el número [XXXX] en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año [XXXX], cuyos deslindes son los siguientes: AL NORTE, en [XXXX] metros con Lote [XXXX], también sector número [XXXX]; AL SUR, en [XXXX] metros con calle [XXXX]; AL ORIENTE, en [XXXX] metros con Calle [XXXX]; y, AL PONIENTE, en [XXXX] metros calle [XXXX]; con una superficie total de [XXXX] metros cuadrados. Adquirió el referido inmueble por compra que hizo a la sociedad [XXXX], según consta en la escritura pública de Compraventa, Repertorio número nueve mil quinientos noventa y nueve guión dos mil diecisiete, otorgada en la Notaría de Viña del Mar, de don Luis Enrique Fischer Yávar, con fecha [XXXX]. El título de dominio rola a [XXXX]. SEGUNDO: En el inmueble singularizado precedentemente, se ha encargado la construcción de [**CANTIDAD DE EDIFICIOS**] edificios de departamentos, bodegas, estacionamientos y áreas comunes, del proyecto de Edificios “[**NOMBRE PROYECTO**]”, con acceso común por [XXXX], en adelante “el proyecto”, cuya primera etapa, denominada “[**NOMBRE PRIMERA ETAPA**]” se desarrollará de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas elaboradas por el arquitecto don [**NOMBRE ARQUITECTO**]. Los planos, características y especificaciones técnicas de este Edificio han sido debidamente aprobados a través del Permiso de Edificación número ciento sesenta y tres /dos mil dieciséis, de fecha [XXXX], otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, reducido a escritura pública con fecha [XXXX], en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar, bajo el Repertorio número [XXXX], y de la Modificación de Proyecto de Edificación número [XXXX], otorgado con

fecha [XXXX] por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Viña del Mar, reducido a escritura pública con fecha [XXXX], en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar, bajo el Repertorio número [XXXX]. La construcción de los edificios será realizada por etapas, correspondiendo esta promesa de compraventa exclusivamente al denominado “[NOMBRE EDIFICIO]”, (primera Etapa) ubicado en la zona poniente del terreno. La construcción de las obras estará a cargo de la sociedad [NOMBRE CONSTRUCTORA], de acuerdo al Contrato General de Construcción de Obras suscrito por instrumento privado con fecha [XXXX], debidamente autorizado en la Notaría de Viña del Mar de doña [XXXX] con fecha [XXXX]. Asimismo, la numeración de los estacionamientos y bodegas pueden ser modificados. A mayor abundamiento, la parte promitente compradora declara conocer y aceptar el Permiso de Edificación y sus modificaciones, las especificaciones técnicas, los planos y la publicidad de los departamentos, subterráneos, bodegas y estacionamientos del Edificio. Asimismo, declara conocer y aceptar desde ya que este proyecto se encuentra en etapa de desarrollo, por lo que los departamentos, bodegas, estacionamientos y espacios comunes, así como algunas de sus terminaciones, el color y textura de la fachada y el cierre de algunos recintos pueden variar en el tiempo, así como sus especificaciones técnicas, sus planos y el Permiso de Edificación, podrían sufrir algunas modificaciones para adecuarlos a las necesidades del proyecto inmobiliario, por razones técnicas y/o a las exigencias y/o autorizaciones que otorgue o deba otorgar la Dirección de Obras Municipales u otros órganos competentes sin que por ello se pueda afectar, en lo esencial, la calidad, superficies, ubicación y características principales de los inmuebles objeto de este contrato. Al efecto y conjuntamente con el presente contrato, se firma por las partes un plano del respectivo departamento y un set de especificaciones técnicas, las cuales pasan a formar parte integrante del mismo. Las partes acuerdan que el plano y especificaciones técnicas indicadas precedentemente, sustituyen cabalmente los folletos, publicidad, planos, plantas en verde, especificaciones técnicas

escritas y verbales y cualquier otro documento o antecedentes entregados o publicados de cualquier forma con anterioridad a esta fecha. Por último, la parte promitente compradora se obliga a respetar el diseño original exterior e interior del Edificio y especialmente del departamento que adquirirá. En consecuencia, le queda prohibido efectuar cualquier modificación que altere los muros, ventanas, puertas de acceso, fachadas y espacios comunes del Proyecto. El edificio “[NOMBRE EDIFICIO]”, en ejecución, estará acogido a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a su Ordenanza, a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria y al Decreto con Fuerza de Ley número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve sobre Plan Habitacional y sus modificaciones, respecto del cual los comparecientes declaran, reconocen y aceptan que los beneficios, franquicias y exenciones que el referido cuerpo legal otorga sólo podrán ser utilizados por personas naturales, quienes al momento de adquirir los respectivos inmuebles deberán cumplir con la aptitud legal y requisitos necesarios para gozar las prerrogativas que dicho cuerpo legal confiere. TERCERO: Por este instrumento, [NOMBRE INMOBILIARIA], representada en la forma indicada en la comparecencia, promete vender, ceder y transferir a don/ña [NOMBRE CLIENTE], quien se compromete a comprar, aceptar y adquirir para sí, el departamento número [XXXX], denominado como departamento Tipo [XXXX], más la bodega número B [XXXX]; y, los estacionamientos número [XXXX] y [XXXX] todos del “[NOMBRE EDIFICIO]”. Los bienes objeto del presente contrato se encuentran descritos en los planos de planta y emplazamiento y especificaciones técnicas que forman parte del Permiso de Obra y su modificación citados en la cláusula precedente, razón por la cual, la parte promitente compradora declara conocerlos y aceptarlos a su entera conformidad. Las partes dejan expresa constancia que la inmobiliaria podrá presentar nuevas modificaciones al permiso de obra, si fuere necesario, y que la superficie útil del Departamento número [XXXX] es de [XXXX] metros cuadrados; la superficie útil de la Terraza es de [XXXX] de

metros cuadrados; la superficie útil de la Loggia es de [XXXX] de metros cuadrados y, la superficie útil de la Bodega número [XXXX] es de [XXXX] metros cuadrados; superficies que la parte compradora declara conocer y aceptar. Las partes dejan expresa constancia, además que las superficies antes señaladas se calculan de la siguiente manera: Superficie útil del Departamento: se mide desde la cara exterior de los muros exteriores (fachadas y/o ventanas), hasta el eje de los muros contiguos con otras unidades vendibles y áreas comunes. Superficie útil de la terraza y/o loggia: se mide desde la cara exterior de los muros o vigas exteriores hasta el eje de los muros contiguos con otras unidades, tanto con el propio departamento, como con otro departamento o terraza. Superficie útil de la bodega: se mide desde la cara exterior de los muros exteriores hasta el eje de los muros y/o tabiques divisorios. Se hace presente que estas superficies podrán sufrir alteraciones menores en razón de modificaciones del proyecto requeridas por la autoridad, por razones técnicas o por necesidades de carácter constructivo. CUARTO: Uno) PRECIO. El precio de la compraventa prometida es la sumaalzada equivalente en pesos moneda nacional a esta fecha a la cantidad de [XXXX] UNIDADES DE FOMENTO, en total, precio que se ha pagado, paga y pagará como sigue: a) Con la suma equivalente en pesos moneda nacional a la cantidad de [XXXX] Unidades de Fomento, que la promitente compradora ha pagado con anterioridad a esta fecha, declarando la parte promitente vendedora haber recibido dicho monto a su entera conformidad; b) Con la suma equivalente en pesos moneda nacional a la cantidad de [XXXX] Unidades de Fomento, que la parte promitente compradora paga en este acto, al contado, declarando la parte promitente vendedora recibir dicha suma a su entera satisfacción; y, c) Con la suma equivalente en pesos moneda nacional a la cantidad de [XXXX] Unidades de Fomento, que la promitente compradora pagará al momento de celebrar el contrato de compraventa que por el presente instrumento se compromete a celebrar.

Dos) CRÉDITO HIPOTECARIO. Si don(ña) [NOMBRE CLIENTE] pagase la cantidad

señalada en la letra precedente a través de un crédito hipotecario, éste deberá regirse por las disposiciones establecidas en la cláusula decimosexta de este instrumento, siendo de cargo o beneficio de la parte promitente compradora la eventual diferencia a favor o en contra, que resulte entre el precio pactado en la compraventa y la suma efectivamente pagada por la Institución crediticia que financie dicho precio. Todos los pagos que se señalan en la presente escritura deberán hacerse de acuerdo al valor que tenga la Unidad de Fomento el día del pago efectivo de cada uno ellos, o el índice que la reemplace si la Unidad de Fomento fuere suprimida o sustituida legalmente. Tres)

**PAGO EN CUOTAS:** Las partes convienen expresamente que, en caso de que se acuerde por las partes que parte del precio se pague en una o más cuotas, el no pago total y oportuno de una o más cuotas, conforme a lo señalado en la presente cláusula, la promitente vendedora estará autorizada desde ese momento para cobrar un interés diario equivalente al máximo convencional para operaciones reajustables para la (o las) respectiva(s) cuota(s) adeudada(s) y para que una vez transcurridos veinte días desde el acaecimiento del atraso, sin que la promitente compradora cumpliera mediante su pago el que deberá incluir también el referido interés, pueda a su solo arbitrio: i) Por optar desde ese momento en continuar con el cobro de los intereses, o bien; ii) Dar por terminada la promesa de compraventa por este acto celebrada y en virtud de lo anterior, disponer libremente de los bienes objeto de la presente promesa de compraventa, esto es, ofrecer, prometer vender y si fuere el caso, vender o enajenar a un tercero los inmuebles objeto del presente instrumento, lo que es permitido y aceptado por la promitente compradora. Lo señalado en el punto "i" anterior, es sin perjuicio de que la promitente vendedora pueda requerir el cumplimiento forzado del presente instrumento. Lo indicado en el punto "ii" precedente, es sin perjuicio del cobro de la multa que pudiere hacer la promitente vendedora en los términos establecidos en la cláusula décima del presente contrato, quedando autorizada la promitente vendedora para retener o descontar, por concepto de multa o intereses las

sumas que a cualquier título o por cualquier causa hubiere recibido de la parte promitente compradora, lo que es aceptado por la promitente compradora. El ejercicio de las facultades antes señaladas será notificada por la promitente vendedora al promitente comprador por medio de email y/o carta certificada despachada a su domicilio indicado en la comparecencia. QUINTO: Las partes acuerdan dejar constancia que los bienes prometidos vender, se transferirán libres de gravámenes y prohibiciones; como objetos o cuerpos ciertos; con sus respectivas cargas y servidumbres activas y pasivas; con todos sus derechos cuotativos en los bienes comunes del proyecto, conforme a la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, sus modificaciones y reglamento, y al Reglamento de Copropiedad del referido proyecto que al efecto se dicte y sus modificaciones y/o complementaciones, especialmente relacionadas a la siguiente Etapa. Asimismo, la parte promitente compradora, está en conocimiento mero de repertorio que el presente instrumento de la distribución de los bienes comunes del edificio, de la construcción por etapas y de la asignación del uso y goce exclusivo que, de algunos de dichos bienes, espacios o recintos se establecerá a favor de determinadas unidades del edificio, así como de algunas restricciones, que serán reguladas en el Reglamento de Copropiedad y/o planos de copropiedad inmobiliaria. SEXTO: El Reglamento de Copropiedad del proyecto inmobiliario, sus modificaciones y/o complementaciones, contendrán las disposiciones relativas al uso y destino de los departamentos y demás bienes como igualmente de los bienes comunes. Asimismo contendrá las normas para la administración de los bienes que componen el proyecto inmobiliario, el régimen de uso de sus bienes comunes, los derechos y obligaciones de sus copropietarios y las normas relativas a sus construcciones, arquitectura y otras necesarias para conservar el estilo y armonía de las respectivas construcciones. El Reglamento de Copropiedad será dictado por la promitente vendedora, lo que la parte promitente compradora conoce y acepta desde ya. Se deja constancia que en el citado Reglamento de Copropiedad quedará

establecido, entre otras materias, la obligación de los copropietarios de concurrir al pago de los gastos comunes en los porcentajes que se fijen en dicho Reglamento y de concurrir a la formación de los fondos de operación e iniciación de dichos gastos comunes y al fondo de reserva, el cual se conformará con los pagos realizados por los nuevos propietarios de las respectivas unidades. SÉPTIMO: Tal como se explicó en la cláusula segunda, el proyecto [**NOMBRE PROYECTO**], consta de dos edificios a construirse por etapas, que contemplan entre otros, departamentos, bodegas y estacionamientos. Las etapas se han diseñado de modo que cada una funcione y sea independiente en sus áreas comunes, quedando de uso común solo el acceso vehicular y rampa hacia los subterráneos, mayor detalle sobre este punto se puede ver en las especificaciones técnicas que forman parte de este contrato y en el respectivo Reglamento de Copropiedad y sus modificaciones. Para facilidad de ejecución de la segunda etapa, la cual podrá ser modificada en parte o en su totalidad sin afectar lo prometido para la primera etapa, respecto a las unidades a adquirir, los promitentes compradores acuerdan en este acto dar un mandato gratuito e irrevocable en la escritura de compraventa definitiva a [**NOMBRE INMOBILIARIA**], o quien sus derechos represente, en el sentido que se encontrará irrevocablemente facultada para requerir y solicitar a las autoridades pertinentes, empresas de servicios y, en especial, a la I. Municipalidad de Viña del Mar o a la que corresponda, la modificación y/o rectificación del proyecto, la subdivisión de los terrenos en los que se edifican las dos etapas, modificación de los planos y permisos de construcción, o solicitar permisos adicionales, complementarios o modificatorios como también modificaciones al régimen de copropiedad inmobiliaria que se deriven de los anteriores. Asimismo, el mandato permitirá a la Inmobiliaria para que en forma especial e irrevocable, pueda modificar y complementar el Reglamento de Copropiedad, otorgar gravámenes para los servicios domiciliarios que sea necesario constituir, tramitar y requerir roles de avalúos, realizar pagos de contribuciones y cualquier otro documento que sea



necesario para desarrollar y ejecutar la correspondiente segunda etapa. De este modo, no se requerirá en caso alguno de autorización o aprobación por parte de quienes hayan adquirido anteriormente unidades en el Edificio, cuyo consentimiento, a mayor abundamiento y para todos los efectos legales, se entenderá expresamente otorgado por el sólo hecho de firmar la escritura de compraventa. El mandato o facultad que se conferirá a [**NOMBRE INMOBILIARIA**], será un elemento esencial del contrato de compraventa y tendrá el carácter de gratuito, especial e irrevocable, entendiéndose por los firmantes y por sus sucesores o causahabientes que interesa tanto al mandante, al mandatario como a terceros, manteniéndose vigente hasta que haya expirado el plazo de doscientos días siguientes a la fecha en que la segunda etapa se haya acogido a Copropiedad Inmobiliaria, los planos hayan sido inscritos en el Registro de Documentos del Conservador de bienes Raíces respectivo y se cuente con recepción definitiva total. Lo anterior, en virtud de que el referido mandato irrevocable, nace como consecuencia de que el proyecto [**NOMBRE PROYECTO**] se ha concebido desde un inicio como una construcción en etapas y requiere parcializar el desarrollo de sus distintas fases. Adicionalmente y mientras concluye la venta del Edificio en su primera Etapa, y por un período máximo de tres años contados desde la recepción parcial definitiva del Edificio [**NOMBRE PROYECTO**], [**NOMBRE INMOBILIARIA**] a través de las personas que libre y arbitrariamente determine, tendrá derecho a acceder al proyecto publicar fotografías y emitir publicidad por cualesquiera medios de comunicación, instalar letreros y toda otra actividad destinada a promocionar y obtener la venta de las unidades y derechos disponibles. De igual manera se procederá respecto de la segunda etapa contándose el referido plazo desde la recepción definitiva total del proyecto. Al respecto se hace presente que dicha etapa tendrá un acceso peatonal independiente. En tal sentido, podrá mantener y exhibir departamentos piloto y las personas debidamente autorizadas por la empresa podrán ingresar al proyecto, sus unidades y sus dependencias, con el propósito de conocerlo e

informarse acerca de sus características y funcionamiento. En consecuencia, si alguno de los adquirentes de unidades en el edificio, sus representantes o causahabientes pretendiese revocar o limitar el mandato ya señalado, de carácter de irrevocable, [NOMBRE INMOBILIARIA] o quien sus derechos represente o suceda, podrá exigir su abstención en tal sentido y el respeto del poder otorgado, debiendo en todo caso quien revocó el mandato sin contar facultades para ello, atendida su naturaleza, responder de todos los daños y perjuicios que tal hecho pudiere acarrearle a la Inmobiliaria o a quien sus derechos suceda o represente. De igual modo quedarán facultados para requerir el resarcimiento de los daños y perjuicios que la solicitud de revocación les causare, todos los terceros o promitentes compradores que hayan sido perjudicados con tal circunstancia y sus efectos. OCTAVO: La entrega material del departamento y demás bienes objeto de este contrato, correspondientes al “[NOMBRE EDIFICIO]”, se estima que se efectuará a más tardar el día [XXXX] de [XXXX] de [XXXX]. Sin perjuicio de ello, las partes acuerdan que la promitente vendedora tendrá un plazo de gracia de noventa días, contados desde esa fecha, para la entrega material de los bienes prometidos vender. La obligación de entregar no comprende la de suscribir, dentro de ese mismo plazo, el contrato de compraventa prometido, ni obtener la resolución que acoge el edificio a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria. El promitente comprador sólo podrá ocupar los bienes objeto del presente contrato en los siguientes casos: a) Una vez firmado, por ambas partes, el contrato de compraventa prometido, pagado íntegramente el precio del contrato de compraventa y los fondos de iniciación y operación; b) Tan pronto se encontrare íntegramente pagado o garantizado a satisfacción de la promitente vendedora, el precio de los inmuebles objeto del contrato de compraventa, y éstos estén en condiciones de ocuparse física y legalmente. En el evento de producirse un atraso en la entrega, la parte promitente compradora tendrá derecho a cobrar una multa equivalente a treinta Unidades de Fomento por cada mes de atraso, para los

departamentos tipo Uno y cuatro, de veintiséis Unidades de Fomento para los departamentos tipo Tres y de dieciocho Unidades de Fomento para los departamentos tipo Dos. Respecto de lo señalado en la presente cláusula, las partes declaran y acuerdan que la entrega de las respectivas Unidades estará dividida en dos etapas, la primera de ellas, denominada pre-entrega, la que consistirá en la revisión de las Unidades (que se encontrarán en condiciones de ser ocupadas) por parte de la promitente compradora, a fin de que este conjuntamente con la Inmobiliaria determine si existen o no detalles que sea necesario reparar o ajustar. Todo ello conforme a lo señalado en el presente instrumento y las especificaciones técnicas y plano que forman parte del mismo. La segunda etapa, que tendrá lugar una vez arreglados los detalles (si los hubiere) corresponderá a la entrega propiamente tal de las Unidades objeto del presente contrato. La promitente vendedora comunicará mediante email y/o carta certificada a la parte promitente compradora, el día en que se le hará la pre-entrega de las unidades, y desde el día señalado para ello la promitente compradora quedará obligada al pago de los gastos comunes y de los consumos de energía eléctrica, agua, gas y demás servicios correspondientes a los bienes prometidos vender. En el evento que la parte promitente compradora o su representante no pueda "recibir" los bienes en la fecha indicada, podrá hacerlo posteriormente, pero esta postergación no prorrogará sus obligaciones de pagar el saldo de precio, gastos comunes, servicios, contribuciones de Bienes Raices y los intereses si los hubiere. Respecto a las observaciones que se formularen en el Acta de la pre-entrega, se hace presente que no prorrogarán las obligaciones aludidas, salvo cuando estas observaciones deriven de defectos de la construcción que impidan el uso normal de los bienes. De común acuerdo las partes podrán realizar la "entrega material" en un solo acto. NOVENO: El contrato de compraventa aquí prometido, deberá otorgarse dentro del plazo máximo de noventa días contados desde la fecha en que la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, a través de su Dirección de Obras, o el

organismo que corresponda, acoja las construcciones a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y dicte la resolución de recepción definitiva y a más tardar el día treinta de diciembre de dos mil veinte. La promitente vendedora comunicará a la parte promitente compradora a través de una carta certificada enviada al domicilio señalado por ésta en la presente escritura y/o vía email a su dirección indicada precedentemente, la notaría y fecha en donde se procederá a suscribir el contrato de compraventa prometido, lo que deberá realizarse dentro de los diez días corridos contados desde la fecha de despacho de correo de la carta o envío del respectivo email, periodo dentro del cual, don/ña [NOMBRE CLIENTE] deberá concurrir a firmar la escritura de compraventa prometida y pagar el saldo de precio. Para el caso de que no se haya verificado pre-entrega o entrega propiamente tal y haya vencido el plazo para la suscripción del contrato de compraventa, en los términos señalados, sin que la promitente compradora haya suscrito la escritura y pagado la totalidad del precio en la fecha que correspondiere según lo indicado, quedará por ese solo hecho y desde dicha fecha obligada al pago de los gastos comunes y de los consumos de energía eléctrica, agua, gas y demás servicios correspondientes a los bienes prometidos vender, facultando desde ya la parte promitente compradora a la promitente vendedora para disponer de cualquier suma que haya recibido ya sea a cuenta del precio o por cualquier otro motivo para destinar al pago de tales obligaciones y de las multas que procedieren, tanto respecto del presente contrato como del Edificio y su administración. Las partes acuerdan que el plazo pactado para la suscripción del contrato de compraventa prometido y entrega de los bienes se prorrogará proporcionalmente y sin responsabilidad para promitente vendedora, de conformidad a la ley en el evento de caso fortuito y/o fuerza mayor de los cuales resulte limitación, complicación y/o paralización de las obras de construcción y/o recepción municipal o copropiedad del edificio, considerándose como fuerza mayor las paralizaciones derivadas de un acto de alguna autoridad judicial o administrativa, paro municipal o

nacional, actos vandálicos etcétera de los cuales resultare imposible o desproporcionadamente oneroso continuar con las obras destinadas a cumplir con lo estipulado en este contrato. En el evento que tuviese lugar las situaciones descritas (fuerza mayor o caso fortuito) y su duración excediere los noventa días corridos desde su inicio, la promitente vendedora comunicará a la promitente compradora, vía mail y/o carta certificada conforme a los datos señalados en su comparecencia, el acaecimiento de tal circunstancia, pudiendo el promitente comprador optar por resciliar el presente contrato y requerir la devolución de los dineros que haya adelantado a cuenta del precio. La promitente vendedora quedará facultada para que a su arbitrio y sin perjuicio de la carta o email de aviso indicados precedentemente, pueda enviar una carta certificada notarialmente que notifique a la parte promitente compradora la circunstancia de que la respectiva escritura de compraventa está en condiciones de ser firmada en la Notaría de don Luis Fischer Yávar, ubicada en calle doce Norte número setecientos ochenta y cinco, Viña del Mar. Si transcurren veinte días corridos contados desde el envío de la carta al domicilio de la parte promitente compradora señalado en el presente contrato, sin que este concurriera a la firma del contrato y pago total del precio, lo que podrá ser certificado por el respectivo Notario, entendiéndose en ese caso que la parte promitente compradora se desiste del contrato de compraventa por este acto prometido. Conforme a lo anterior y con la finalidad de resciliar la presente promesa de compraventa, la parte promitente compradora por este acto otorga un mandato gratuito e irrevocable con facultad para autocontratar y otorgar finiquitos y cancelaciones al promitente vendedor a fin de que este a través de sus representantes, proceda a redactar y firmar la respectiva escritura de resciliación, debiendo realizar la devolución de la parte del precio que se haya enterado hasta dicha fecha, en su equivalente en pesos al momento de su efectiva restitución, menos las deducciones y multas que procedieren conforme a lo acordado en el presente instrumento. La referida restitución se llevará a cabo dentro del plazo

de tres días hábiles contados desde que la parte promitente compradora requiera dicha devolución. Lo señalado precedentemente es aceptado por el promitente comprador, quien manifiesta su conformidad con ello y ratifica su voluntad de proceder en la forma señalada y de otorgar el mandato en los términos ya descritos, autorizando desde ya y de forma expresa a la referida autocontratación. Asimismo, las partes se obligan bajo su exclusiva responsabilidad a hacer comparecer y firmar la compraventa prometida a toda persona que según la ley o lo convenido en este contrato deba hacerlo. DÉCIMO: La parte por cuya culpa o motivo no pudiere llevarse a efecto o celebrarse el contrato prometido, o aquella que desistiere de su celebración en los términos convenidos, deberá pagar a la otra a título de multa, y sin perjuicio de su derecho a exigir la resolución o el cumplimiento del contrato, una suma igual al diez por ciento del valor de venta convenido, monto hasta el que las partes limitan su responsabilidad por los perjuicios derivados del incumplimiento. Si la parte incumplidora fuere la promitente vendedora, deberá restituir, además, las sumas que hubiere recibido a cuenta de precio, en Unidades de Fomento. El promitente vendedor quedará desde ya facultado para hacerse pago de cualquier suma, multa o intereses que le llegare a adeudar el promitente comprador, conforme a lo indicado precedentemente en las cláusulas anteriores. UNDÉCIMO: Garantía. La sociedad vendedora se compromete, por este acto, a otorgar una garantía de buen funcionamiento de las instalaciones y servicios de los bienes objeto de este contrato, desde la fecha de la recepción Municipal del Edificio, y/ o de la inscripción de la compraventa prometida, según sea el caso, dentro de las condiciones y plazos dispuestos en la ley número veinte mil dieciséis y conforme a lo señalado en la Libreta de Garantía y en las condiciones generales de garantía, que serán entregadas por la Empresa al momento de entregarse las unidades las que están contenidas en la "Carpeta del Propietario" y que, en términos generales expresa: Uno) La garantía que se otorga corresponde a defectos de construcción comprobados, no extendiéndose a

elementos que por su uso deben tener una mantención periódica dada por el fabricante o según instrucciones contenidas en la cartilla que se entrega junto con la recepción conforme del departamento y que no haya sido realizada en los términos indicados en los instrumentos en este numeral; Dos) Para una correcta aplicación de esta garantía, el promitente comprador ( que pasará a ser el nuevo propietario de las unidades respectivas) debe seguir estrictamente las recomendaciones de mantención que se indican en los manuales de los equipos que forman parte del departamento y en las cartillas que se entregan junto con la "carpeta del propietario"; Tres) Una vez entregado el departamento, se excluye de la garantía todo aquel elemento que, producto de su uso u omisión respecto de su cuidado, pueda sufrir deterioro, como manchas en alfombras, roturas o manchas en papeles murales y pinturas, rayaduras en puertas ventanas y su quincallería, pisos de madera, fracturas y manchas en vanitorios, cristales y cubiertas de muebles de cocina, etcétera; Cuatro) Los trabajos de garantía son realizados por personal de la empresa o contratista que ella designe sin costo para el propietario dentro de los horarios normales de trabajo de la empresa (que puede consultar en nuestra página web [XXXX]) y de los horarios que el reglamento de copropiedad y la comunidad fije para dicho efecto; Cinco) En aquellos equipos incorporados al departamento, como cocinas, hornos, campanas extractoras, citófonos, alarmas, y otros similares, la garantía es la indicada en los respectivos catálogos y manuales de la empresa y otorgada directamente por los representantes y/o instaladores de dichos equipos; Seis) El procedimiento de activación de una solicitud de garantía se debe realizar en forma exclusiva a través de nuestra página web [XXXX] cuya instrucción de uso estará indicada en la carpeta del propietario; Siete) Esta responsabilidad se entiende, en los términos de la responsabilidad civil que corresponde a la vendedora en los términos y por los plazos establecidos en la ley ya indicada en la presente cláusula. Además, se declara y se pacta entre los contratantes que no serán imputables al vendedor los defectos o fallas que pudiesen presentar los

elementos que integran las obras del presente contrato y que sean producto de trabajos de adecuación, modificación, ampliación o transformación efectuados por instrucciones del propio comprador. . DUODÉCIMO: Los gastos que demande el otorgamiento de este contrato y del contrato definitivo de compraventa prometido, serán pagados por mitades entre las partes. La inscripción de los inmuebles en el Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, será de cargo exclusivo de la parte promitente compradora. DÉCIMO TERCERO: Las partes fijan domicilio en la ciudad de Viña del Mar, a la competencia de cuyos Tribunales Ordinarios de Justicia se someten. Las partes declaran que en el caso de existir entre ellas alguna controversia que haga necesaria la intervención de dichos Tribunales se someten voluntariamente y a falta de una regla especial al Procedimiento Sumario establecido en los artículos seiscientos ochenta y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Lo anterior en razón de que atendida la naturaleza del contrato, de las obligaciones y derechos que de él emanan y de la trascendencia patrimonial que las partes asignan a los compromisos que en él se contienen surge la necesidad de que las acciones deducidas sean tramitadas en forma rápida para que sean eficaces. DÉCIMO CUARTO: Las partes declaran que el precio fijado para los bienes objeto del presente contrato no ha consistido en la mera aplicación de una tarifa o valor preestablecido, sino que ha sido el producto de una negociación entre ambas, cuyo resultado obedeció a determinadas condiciones del mercado, formas de pago, costos de financiamiento y otras circunstancias particulares e independientes. Por lo anterior, las partes, recíproca y expresamente quedan liberadas para pactar en el futuro, condiciones más favorables o adversas en la negociación de otras unidades del mismo edificio, ya sea que contraten entre ellas o con terceros. Igual declaración realizan los comparecientes respecto a los términos y condiciones establecidas en el presente instrumento, el cual con anterioridad a esta fecha ha sido revisado por el promitente comprador quien luego de otorgar su visto bueno, procede a su firma, recibiendo en este acto de parte de la inmobiliaria las



especificaciones técnicas y plano que reemplazan las condiciones ofrecidas en la publicidad e información de interés del promitente comprador y cuya copia es firmada por la parte promitente compradora como prueba de su recepción y aceptación conforme pasando a formar parte del presente contrato más modificaciones. DÉCIMO QUINTO: En la escritura de compraventa prometida las partes facultarán al portador de una copia de ella para recabar y obtener del Conservador de Bienes Raíces de las inscripciones, rectificaciones, subinscripciones y anotaciones a que hubiere lugar. DÉCIMO SEXTO: Si la parte promitente compradora pagase parte del precio a través de un crédito hipotecario será su responsabilidad personal la obtención y aprobación del crédito hipotecario, la suscripción del contrato de compraventa. Lo que deberá realizarse en una Notaría de la ciudad de Viña del Mar y, en especial, el pago que debe efectuar el Banco a la parte vendedora dentro del plazo máximo de sesenta días desde que la promitente vendedora comunique a la promitente compradora que está en condiciones hacer entrega de los antecedentes legales del Edificio. Asimismo, se deja expresa constancia que la obtención del crédito, su tramitación y todo gasto que ello involucra, serán de exclusivo costo y responsabilidad de la parte promitente compradora, quien declara que cumple con todos los requisitos para obtener un crédito de esta naturaleza. Por lo demás, la obtención o no del referido mutuo o financiamiento por la causa que fuere no liberará a la parte promitente compradora de su obligación de suscribir la respectiva compraventa y pagar la totalidad del precio o saldo según fuere el caso. DÉCIMO SÉPTIMO: La Garantía de la promitente vendedora.- Conforme lo dispone el artículo ciento treinta y ocho bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la Ley diecinueve mil novecientos treinta y dos, las partes vienen en dejar constancia que, la promitente vendedora ha tomado un seguro en la Compañía de Seguros Mapfre Garantías y Crédito S.A. // Compañía de Seguros de Crédito Continental S.A., póliza de seguros código POL ....., número ....., en favor de la parte promitente compradora, por un monto

equivalente a los valores entregados por esta fecha y en pago del precio estipulado, seguro que permanecerá vigente desde la suscripción de este instrumento y hasta la inscripción del dominio a su nombre, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, libre de prohibiciones y gravámenes, con excepción del Reglamento de Copropiedad del edificio y proyecto, sus modificaciones o complementaciones y de las servidumbres que sea necesario constituir, declarando la parte promitente compradora recibir un ejemplar del contrato y aceptar en todas sus partes la antes dicha garantía. DÉCIMO OCTAVO: DECLARACION DEL PROMITENTE COMPRADOR: Atendido el hecho de que la sociedad promitente vendedora en su carácter de gestora inmobiliaria es un sujeto obligado en los términos dispuestos en la ley diecinueve mil novecientos trece del año dos mil tres, don(ña) [**NOMBRE CLIENTE**], ya individualizado(a), ratifica formalmente que cumple con las disposiciones y regulaciones de dicha ley, sus circulares y demás reglamentaciones complementarias y conjuntamente con lo anterior declara y ratifica como veraces sus datos personales señalados en la comparecencia de la presente escritura, estando en conocimiento de que tanto el presente acto jurídico como la compraventa respectiva se celebran precisamente en consideración a esta declaración y que la dirección y correo electrónico señalados en su comparecencia son los únicos en los cuales se le podrán realizar notificaciones y avisos. Asimismo, la promitente vendedora declara que de acuerdo a lo dispuesto en la Ley diecinueve mil novecientos trece, se encuentra legalmente obligada a informar sobre los actos, transacciones u operaciones realizadas durante el ejercicio de sus actividades. Conforme a lo anterior los contratantes convienen en forma expresa que la promitente vendedora no tendrá responsabilidad contractual ni extracontractual de ninguna especie para con EL CLIENTE o sus herederos o causahabientes cuya causa sea el cumplimiento por parte de la promitente vendedora de las normas de la Ley diecinueve mil novecientos trece que crea la Unidad de Análisis Financiero. Lo indicado, es aceptado y autorizado por la

promitente compradora, quien toma conocimiento de las obligaciones que emanan para la promitente vendedora en virtud de la referida legislación. DÉCIMO NOVENO: Se acuerda que en caso de fallecimiento de la parte promitente compradora, sus obligaciones serán indivisibles para sus herederos, conforme lo previsto en los artículos mil quinientos veinticuatro y mil quinientos veintiocho del Código Civil. VIGÉSIMO: Solo estará facultada la parte promitente compradora para vender, ceder o transferir sus derechos en esta promesa, siempre que la cesión verse sobre la totalidad de sus derechos en la misma; que el precio total de la compraventa prometida se haya pagado y se hayan provisionado los fondos para el pago de los impuestos respectivos si procediere, aun cuando se hubieren estipulado plazos de pago que se encuentren pendientes de cumplirse; y siempre que el adquirente o cesionario declare por escritura pública su disposición a cumplir con todas las obligaciones que recaen sobre la parte promitente compradora en virtud de lo acordado en este contrato, especialmente la relativa a las unidades, precio, forma de pago, mandato, pago de fondo de iniciación y operación y especialmente aquellas que estén establecidas en favor de la promitente vendedora, la que en todo caso deberá autorizar dicha cesión de forma previa, expresa y por escrito. El incumplimiento de todos los requisitos acordados por las partes en la presente cláusula, implicará que la referida cesión le será inoponible a la promitente vendedora. Las partes acuerdan y declaran desde ya que todos los efectos jurídicos y especialmente los tributarios de la referida cesión serán de exclusiva responsabilidad del cedente – promitente comprador. VIGÉSIMO PRIMERO: En caso que alguna de las cláusulas de este contrato, o parte de ellas, se declaren nulas, ineficaces o ilegales, ello no acarreará la nulidad de las demás cláusulas, las que permanecerán plenamente válidas y aplicables, debiendo el respectivo Juez integrar el presente contrato y el prometido, con las demás cláusulas de éste. El no ejercicio de un derecho por cualquiera de las partes, no significará ni podrá ser interpretado como una renuncia del mismo. VIGÉSIMO SEGUNDO: El

promitente comprador tiene pleno conocimiento de que [**NOMBRE INMOBILIARIA**] desarrollará el proyecto [**NOMBRE PROYECTO**] en Etapas, que la presente promesa de compraventa, solo se refiere al Edificio [**NOMBRE EDIFICIO**], el cual funcionará como un Edificio independiente, que la inmobiliaria o quien sus derechos suceda podrá enajenar o subdividir el terreno y disponer de la o las porciones resultantes no construidas o bien, modificar, postergar o desistir a su solo arbitrio el desarrollo de la siguiente etapa. Asimismo la promitente compradora, manifiesta tener conocimiento de lo señalado, otorgando de forma irrevocable su consentimiento y aprobación respecto a los actos a ejecutar por la inmobiliaria en el sentido ya señalado, abarcando dicha aquiescencia y autorización también a las respectivas asambleas o juntas de copropietarios que pudieren celebrarse para tales efectos, si procediere. PERSONERÍA: La personería de los representantes de [**NOMBRE INMOBILIARIA**], consta de la escritura pública de fecha tres de julio de dos mil dieciséis y de fecha veintitrés de junio del mismo año, ambas otorgadas en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. Minuta redactada por el abogado señor Guillermo de las Heras de Pablo. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes conjuntamente con el Notario autorizante. Se da copia. DOY FE. (**NOMBRE CLIENTE**)

Nombre:

R.U.T. :

p.p. [**NOMBRE INMOBILIARIA**]

*NOTA: La promesa de compraventa mostrada en este documento corresponde a un ejemplo tipo que se hizo solo con fines ilustrativos.*