

PROMESA DE COMPRAVENTA GRUPO ACTIVA

INMOBILIARIA PLAZA CHACABUCO S.A.

Y

PROMITENTE COMPRADOR

En Santiago de Chile, a FECHA, comparece por una parte, doña **MARÍA LUISA DE LA MAZA MICHELSON-BOSCHANER**, chilena, casada en régimen de separación total de bienes, ingeniero civil industrial, cédula nacional de identidad número ocho millones cuatrocientos cincuenta y ocho mil setecientos noventa y cinco guión ocho, en representación, según se acreditará, de la sociedad **INMOBILIARIA PLAZA CHACABUCO S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones novecientos treinta mil trescientos cuarenta guión cinco, ambos domiciliados en calle Cerro El Plomo número cinco mil ochocientos cincuenta y cinco, oficina cuatrocientos cinco, de la comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también denominada “**el promitente vendedor**” o “**la promitente vendedora**”; y por la otra, don **PROMITENTE COMPRADOR**, de nacionalidad , de estado civil , de profesión , cédula nacional de identidad N° , domiciliado en , correo electrónico @ , teléfono celular , en adelante también “**el promitente comprador**” o “**la promitente compradora**”; los comparecientes mayores de edad, quienes vienen en celebrar el siguiente contrato de promesa de compraventa:

PRIMERO: INMUEBLE: La sociedad **INMOBILIARIA PLAZA CHACABUCO S.A.** es dueña de una propiedad ubicada en la comuna de Independencia, Región Metropolitana, que corresponde al terreno resultante de la fusión de los siguientes inmuebles: **a)** La propiedad ubicada en Avenida Hipódromo Chile número mil ochocientos cincuenta y seis, comuna de Independencia, Región Metropolitana, que deslinda: **AL NORTE**, con Avenida Hipódromo Chile; **AL SUR**, con sitio número cincuenta y dos; **AL ORIENTE**, con sitio número cuarenta y nueve; y **AL PONIENTE**, con sitio número cincuenta y tres. Adquirió esta propiedad por tradición, según consta en la inscripción de fojas **treinta y tres mil doscientos cincuenta y uno** número **cuarenta y nueve mil doscientos veintidós** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil quince**, cuyo título traslativo de dominio fue la escritura pública de compraventa celebrada con la sociedad **INVERSIONES Y RENTAS MONTE AMARILLO LIMITADA**, otorgada con fecha veintitrés de abril del año dos mil quince en la notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente; **b)** La propiedad ubicada en Avenida Hipódromo Chile número mil ochocientos setenta y seis, que corresponde a los sitios números noventa y uno y noventa y tres del plano respectivo, comuna de Independencia, Región Metropolitana, que deslinda: **AL NORTE**, Avenida Hipódromo Chile; **AL SUR** y **AL PONIENTE**, con propiedad del vendedor; y **AL ORIENTE**, con Miguel Román. Adquirió esta propiedad por tradición, según consta en la inscripción de fojas

veintinueve mil doscientos setenta y siete número cuarenta y tres mil trescientos cincuenta y dos del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil quince**, cuyo título traslativo de dominio fue la escritura pública de compraventa celebrada con doña **ADRIANA HAYDÉE ACEVEDO WILLER** y don **RAÚL ALBERTO ACEVEDO WILLER**, otorgada con fecha diecinueve de marzo del año dos mil quince en la notaría de Viña del mar de doña Eliana Gabriela Gervasio Zamudio; **c)** El inmueble ubicado en Hipódromo Chile mil quinientos ochenta y seis, que corresponde a la primera porción del plano respectivo, actualmente ubicado en calle Hipódromo Chile mil ochocientos ochenta y seis de la comuna de Independencia, Región Metropolitana, que deslinda: **AL NORTE**, Avenida Hipódromo Chile en trece metros cincuenta centímetros; **AL SUR**, igual medida con señora Elisa Herrera hoy con el vendedor; **AL ORIENTE**, con Rebeca de la Cerda, en cincuenta y cinco metros y, **AL PONIENTE**, en cuarenta y un metros con señora Elisa Herrera y en catorce metros con propiedad del señor Melero Chamorro. Adquirió esta propiedad por tradición, según consta en la inscripción de fojas **veintiún mil trescientos noventa y cuatro número treinta y un mil seiscientos setenta y siete** del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año **dos mil quince**, cuyo título traslativo de dominio fue la escritura pública de compraventa celebrada con doña **RAQUEL DE LAS MERCEDES SALINAS REYES**, doña **EUGENIA HORTENSIA SALINAS REYES** y don **DANILO IVÁN SALINAS REYES**, otorgada con fecha veinte de enero del año dos mil quince en la notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

SEGUNDO: PROYECTO: En el inmueble singularizado precedentemente, la sociedad **INMOBILIARIA PLAZA CHACABUCO S.A.** encargó a la sociedad Galco Ingeniería y Construcción Limitada la construcción del denominado “**EDIFICIO ACTIVA HIPÓDROMO**”, compuesto por departamentos, bodegas y estacionamientos, el cual se acogerá a la normativa establecida en el D.F.L. número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

TERCERO: PROMESA DE COMPRAVENTA: Por el presente instrumento, la sociedad **INMOBILIARIA PLAZA CHACABUCO S.A.**, representada en la forma señalada, promete vender ceder y transferir a don **promitente comprador**, quien promete comprar, adquirir y aceptar para sí, el departamento número **_____** del **_____** piso, **la bodega número _____ y el estacionamiento número _____**, todos del “**EDIFICIO ACTIVA HIPÓDROMO**”, ubicado en la comuna de Independencia. Se comprenderá en la venta, la proporción en los bienes comunes que de acuerdo al Certificado de Copropiedad y Reglamento de Copropiedad le correspondan.

CUARTO: PRECIO: El precio de la compraventa del inmueble prometido comprar y vender, será la cantidad **_____ Unidades de Fomento**, en su equivalente en pesos al día de su pago efectivo, que el promitente comprador paga y se obliga a pagar en la siguiente forma:

(dejar la(s) alternativa(s) elegida(s) por el promitente comprador)



diseño+espacio

- a) Con la cantidad equivalente a [] **Unidades de Fomento**, que el **promitente comprador** paga en este acto al **promitente vendedor** por concepto de “reserva”, quien declara recibir dicha suma a su entera conformidad;
- b) Con la cantidad equivalente a [] **Unidades de Fomento**, que el **promitente comprador** pagará en [] cuotas mensuales, venciendo la última de ellas el día [].
- c) Con el equivalente a [] **Unidades de Fomento**, que el **promitente comprador** pagará en la oportunidad fijada para la celebración del contrato de compraventa prometido, de contado y en dinero efectivo.
- d) Con el equivalente a [] **Unidades de Fomento**, correspondientes al **Subsidio Habitacional** otorgado al **promitente comprador** por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según consta en el certificado N° [] Serie [], con vencimiento el [].-
- e) Con el equivalente a [] **Unidades de Fomento** correspondientes al ahorro depositado por el **promitente comprador** en la Libreta de Ahorro para la vivienda número [] del Banco [].-

Sin perjuicio de lo anterior, el promitente comprador podrá pagar el saldo de precio señalado anteriormente con un **crédito o mutuo hipotecario** y que será de su exclusiva responsabilidad tramitar y obtener en una institución financiera y cuyo producto deberá ser pagado a más tardar dentro del plazo de quince días siguientes a la fecha de la inscripción de la escritura de compraventa en el competente Conservador. Al efecto declara que cumple con todos los requisitos para obtener un crédito de esta naturaleza, especialmente que no registra protestos pendientes sin aclarar y que no tiene deudas vencidas con el sistema financiero.

Todos los pagos que realice el promitente comprador mediante depósito o transferencia electrónica, deberán efectuarse en la cuenta corriente bancaria número **45105970** de **CORPBANCA**, cuyo titular es la sociedad **Inmobiliaria Plaza Chacabuco S.A.**, debiendo además dar aviso de pago al correo electrónico pagohipo@grupoactiva.cl. La promitente vendedora calculará el monto de cada cuota en pesos al valor que tenga la Unidad de Fomento el día de su pago efectivo, de manera tal que antes de suscribir la compraventa, y en el caso de existir diferencias, deberá cobrar o devolver a la promitente compradora toda diferencia que se produzca entre la suma efectivamente pagada y la cantidad señalada precedentemente en Unidades de Fomento.

Incluir sólo en caso de que parte del precio se pague en cuotas

Asimismo, la mora o simple retardo en el pago de cualquiera de las cuotas señaladas precedentemente, por más de 15 días facultará a la promitente vendedora a requerir la resolución del contrato y a cobrar la indemnización de perjuicios pactada en el presente contrato.

Incluir en caso de compraventa de más de una unidad

Las partes dejan constancia que el precio señalado se desglosa de la siguiente forma: el valor del departamento es de [] **Unidades de Fomento**; el valor de la bodega es de

Unidades de Fomento y el precio del estacionamiento es de Unidades de Fomento.

QUINTO: CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: El contrato de compraventa prometido se celebrará por escritura pública en la Notaría de Santiago de doña Valeria Ronchera Flores o en la que designe la promitente vendedora, o la que fije el Banco que financie la compra, conviniéndose en él las estipulaciones usuales en este tipo de contratos, obligándose las partes a obtener las autorizaciones y documentos que sean necesarios para la celebración válida del contrato prometido. El **promitente vendedor** y el **promitente comprador** quedan obligados a suscribir la escritura definitiva de compraventa dentro de los **quince días** corridos desde la fecha que se encuentre a su disposición la matriz de escritura en la notaría respectiva para su firma.

La promitente vendedora comunicará, mediante correo electrónico o por carta certificada dirigida a las direcciones señaladas por el promitente comprador en la comparecencia de este contrato, el hecho de haber sido otorgados por la Dirección de Obras respectiva los certificados por los que se recibe definitivamente el edificio y se lo acoge a la ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, como asimismo del hecho de encontrarse extendida la matriz de la escritura Pública de compraventa en la Notaría ya indicada, si correspondiere.

El contrato de compraventa prometido deberá otorgarse a más tardar dentro de **sesenta días** corridos, contados desde que el edificio obtenga la recepción final municipal y sea acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria. El plazo anterior podrá extenderse por **treinta días** más en caso que el **promitente comprador** financie la compra mediante un crédito por parte de algún Banco o de una institución financiera.

SEXTO: CONDICIONES DE VENTA: El o los inmuebles objeto del presente contrato de promesa se venderán como **especie o cuerpo cierto**, libres de hipotecas, embargos, litigios, medidas precautorias, o derechos preferenciales de terceros, quedando la promitente vendedora responsable del saneamiento en conformidad a la ley. En la escritura pública de compraventa se dejará constancia que la venta se hace ad-corpus, transfiriéndose el o los inmuebles como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentre lo vendido, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de toda prohibición, embargo, litigio o hipoteca, respondiendo el promitente vendedor de la evicción en conformidad a la ley. El "Promitente Comprador" declara conocer y aceptar las especificaciones técnicas del proyecto cuyo bien promete adquirir por medio de este contrato.

SÉPTIMO: ENTREGA: La entrega material de lo que por este acto se promete comprar y vender, se efectuará al momento que todas las partes suscriban el contrato de compraventa definitivo y desde esa fecha serán de cargo del comprador el pago del

impuesto territorial, consumos y servicios que correspondan a la propiedad. En relación con el pago de los gastos comunes, dicho pago deberá sujetarse a las normas específicas para su cobro, especialmente en lo que dice relación con su monto, el que se determina mensualmente por la respectiva Administración o Comité de Administración, no cabiéndole a la “Promitente Vendedora” responsabilidad alguna en su cálculo. En consecuencia, cualquier valor aproximado que se haya informado a la “Promitente Compradora” por parte de la “Promitente Vendedora” tiene un carácter meramente referencial y no obliga en forma alguna a ésta a su cumplimiento.

OCTAVO INCUMPLIMIENTO: Si alguna de las partes no concurriere a suscribir la escritura de compraventa definitiva dentro del plazo pactado, o no lo hiciere su cónyuge u otras personas que legalmente deben suscribir el instrumento, dejará a la parte rebelde por ese solo hecho sujeta a la obligación de pagar una multa a la otra parte que cumplió o estuvo llana a cumplir, equivalente a un **cinco por ciento del precio pactado** en la cláusula cuarta de este instrumento. En caso de incumplimiento del **promitente comprador**, la promitente vendedora podrá declarar automáticamente resuelta la presente promesa de compraventa, sin ulterior instancia o recurso, mediante carta certificada dirigida al domicilio del promitente comprador, indicado al comienzo de este instrumento. En caso de resolución por las causales referidas en el párrafo anterior, la promitente vendedora quedará facultada para imputar la parte del precio pagado en virtud del presente contrato, de inmediato y sin más trámite al monto que corresponda por concepto de multa compensatoria y a vender el o los inmuebles objeto del contrato de promesa, a otros interesados en adquirirlos. En caso de incumplimiento de la **promitente vendedora**, se hará además devolución de los dineros recibidos a cuenta del precio debidamente reajustados.

NOVENO: GASTOS: Los gastos, derechos, impuestos e inscripciones originados por el otorgamiento tanto de esta promesa, como del contrato de compraventa definitivo, serán de cargo exclusivo del **promitente comprador**.

DÉCIMO: La Promitente Vendedora podrá constituir gravámenes y efectuar modificaciones menores al proyecto inmobiliario durante su construcción y hasta antes de la recepción final.

DÉCIMO PRIMERO: IVA: Se deja constancia que en conformidad a las disposiciones de la Ley dieciocho mil seiscientos treinta, la Circular número veintiséis del Servicio de Impuestos Internos publicada en el Diario Oficial el ocho de Agosto de mil novecientos ochenta y siete y la Ley veinte mil setecientos ochenta de Reforma Tributaria, la compraventa prometida está exenta del Impuesto al Valor Agregado, debido a que la vendedora es una sociedad inmobiliaria que no ha construido directamente, total ni parcialmente, el edificio.

Dado lo establecido en la Ley veinte mil setecientos ochenta sobre Reforma Tributaria, el presente contrato será protocolizado **antes del 31 de diciembre de 2015**, con el objeto de que la compraventa quede exenta del pago del IVA.

No obstante lo anterior, si en el futuro la compraventa quedare igualmente gravada con el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), las partes acuerdan que el promitente comprador tendrá la opción de celebrar el contrato prometido y pagar el citado impuesto, ceder el contrato o desistirse de celebrar la compraventa, debiendo notificar esta última decisión a la promitente vendedora mediante carta certificada enviada dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de la comunicación señalada en la cláusula **QUINTA** del presente contrato.

DÉCIMO SEGUNDO: CESIÓN DEL CONTRATO: El Promitente Comprador podrá ceder los derechos que emanan del presente contrato, con autorización previa y por escrito de la Promitente Vendedora.

En caso de operar la cesión y en el evento que el cesionario no diere cumplimiento a las obligaciones emanadas del presente contrato, el promitente comprador y cedente permanecerá obligado en los términos establecidos en este contrato hasta el cumplimiento íntegro del mismo.

DÉCIMO TERCERO: NOTIFICACIONES: Toda notificación que en conformidad a este contrato deba realizar la promitente vendedora, se entenderá válidamente efectuada enviando dicha comunicación al correo electrónico declarado por la promitente compradora en la comparecencia. La modificación a dicha dirección de correo electrónico deberá ser comunicada por escrito a la promitente vendedora por la parte compradora a la brevedad posible, sin ulterior responsabilidad para la promitente vendedora en caso que dicha modificación no sea informada oportunamente.

La personería de doña **MARIA LUISA DE LA MAZA MICHELSON-BOSCHANER** para representar a la sociedad **INMOBILIARIA PLAZA CHACABUCO S.A.**, consta en escritura pública de fecha veintidós de octubre del año dos mil siete, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash.

MARÍA LUISA DE LA MAZA MICHELSON-BOSCHANER
pp. INMOBILIARIA PLAZA CHACABUCO S.A.
GRUPO ACTIVA

promitente comprador_.