



8
[Handwritten signature]

REPERTORIO N°5686-2016.-

PROMESA DE COMPRAVENTA

INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES SANTA ANA S.A. Y

OTRO

A

INMOBILIARIA PEBAL LIMITADA

7 *****
8 *****
9 *****

10 En Santiago de Chile, a dieciséis de Mayo del año
11 dos mil dieciséis, ante mí, **MARÍA VIRGINIA WIELANDT**
12 **COVARRUBIAS**, Abogado, Notario Público Suplente del
13 Titular de la Quinta Notaría de Santiago señor
14 Patricio Raby Benavente, según Decreto Judicial
15 protocolizado con fecha cinco de Mayo del dos mil
16 dieciséis, ambos domiciliados en calle Gertrudis
17 Echenique número treinta, octava cuadra y cuatro,
18 Las Condes, **COMPARECEN: INMOBILIARIA Y DE**
19 **INVERSIONES SANTA ANA S.A.**, sociedad del giro de su
20 denominación, Rol Único Tributario número noventa y
21 seis millones setecientos siete mil ochocientos diez
22 quinientos siete, representada, según se acreditará por
23 don **HERNÁN FIGUEROA ALARCÓN**, chileno, casado y
24 separado de bienes, según se acreditará, empresario,
25 cédula de identidad número seis millones veinticinco
26 mil trescientos ochenta y uno quinientos uno, quien
27 también comparece por sí, ambos domiciliados en
28 calle Cervantes número dos mil novecientos cuarenta
29 y uno, Comuna de Ñuñoa, de esta ciudad, en adelante
30 los "promitentes vendedores"; por una parte y por la

[Handwritten signature and notary seal]

otra, INMOBILIARIA PEBAL LIMITADA, rol único
tributario sesenta y nueve millones setecientos
cincuenta y cinco mil quinientos treinta y
cuatro, del giro de su denominación, representada,
según se acreditará, por don EXEQUIEL PÉREZ RUIZ,
chileno, casado, factor de comercio, cédula de
identidad número seis millones trescientos setenta y
dos mil ochocientos treinta y nueve quión K, ambos
domiciliados en calle Marchant Pereira número
trescientos sesenta y siete, oficina setecientos
dos, comuna de Providencia, de esta ciudad, en
adelante la "promitente compradora"; los
comparecientes mayores de edad quienes acreditan sus
identidades con las cédulas antes citadas y exponen
que han convenido en el siguiente contrato de
promesa de compraventa que consta de las
declaraciones y estipulaciones siguientes: PRIMERO.-
INMUEBLES DE LOS "PROMITENTES VENEDORES": i)
INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES SANTA ANA S.A., es
dueña de los inmuebles siguientes: Uno) Propiedad
ubicada José Domingo Cañas número novecientos
veintitrés, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana,
que deslinda: Norte, con Avenida José Domingo Cañas;
Sur, con sitio número siete; Oriente, con propiedad
de don Segundo Avaria; Poniente, con sitio número
uno. La adquirió por compra a Inmobiliaria PEBAL
Limitada, según escritura pública de fecha cinco de
Enero de dos mil dieciséis, otorgada en la Notaría
de Santiago, de don R. Alfredo Martín Illanes. El
título se encuentra inscrito a su nombre a fojas



seis mil noventa y ocho número ocho mil ochocientos
cuarenta y uno, del Registro de Propiedad de don mil
dieciséis, del Conservador de Bienes Raíces de
Santiago: Dos) Propiedad ubicada en calle Fernández
Concha número doscientos veinte, comuna de Ñuñoa,
Región Metropolitana, que deslinda: Norte, lote del
señor Henot; Sur, señores Holzmann y otros, después
Armando Calderón hoy E. Kayser muralla medianera;
Oriente, señores Holzmann y otros después don
Enrique, hoy E. Ostertag muralla del señor Henot;
Poniente, calle Fernández Concha. La adquirió por
compra a Patricia Sonia Parra Acuña, según escritura
pública de fecha quince de Abril del dos mil
dieciséis, otorgada en la Notaría de Santiago, de
don R. Alfredo Martín Illanes. El título se
encuentra en trámite de inscripción: y Tres)
Propiedad ubicada en calle Fernández Concha
doscientos cuarenta, que corresponde al sitio número
siete del plano respectivo, comuna de Ñuñoa, Región
Metropolitana, que deslinda: Norte, con sitio uno de
la propiedad de don Enrique Henot y con sitio dos de
propiedad de don Enrique Cieszen, hoy de don Alfredo
de la Parte Prieta y con sitio tres de don Alfredo
de la Parte Prieta y con parte del sitio cuatro de
propiedad de don Segundo Avaria; Sur, con propiedad
de don Armando Calderón; Oriente, propiedad del
señor Calderón, hoy don Luis Rio Calavera; Poniente,
Avenida Fernández Concha. La adquirió por compra a
Import y Export Jincyan Limitada, según escritura
pública de fecha dos de febrero de dos mil

1 dieciséis, otorgada en la Notaría de Santiago, de
2 don Victor Olguin Peña. El título se encuentra
3 inscrito a su nombre a fojas veinticuatro mil
4 seiscientos tres número treinta y cinco mil
5 seiscientos treinta y ocho, del Registro de
6 Propiedad de dos mil dieciséis, del Conservador de
7 Bienes Raíces de Santiago; ii) Don Hernán Figueroa
8 Alarcón, es dueño del resto de la propiedad ubicada
9 en calle José Domingo Cañas número novecientos uno,
10 comuna de Nuñoa, Región Metropolitana, que deslinda:
11 Norte, Avenida José Domingo Cañas en veinte metros
12 aproximadamente; Sur, en igual medida con parte
13 vendida a doña Berta Berjeur; Oriente, en treinta y
14 cuatro metros aproximadamente con la señora
15 Holzmann; Poniente, en igual medida con calle
16 Fernández Concha. La adquisición por compra a CCF
17 Ingeniería S.A., según escritura pública de fecha
18 veintinueve de Noviembre de dos mil trece, otorgada en
19 la Notaría de Santiago, de don René Benavente Cash.
20 El título se encuentra inscrito a su nombre a fojas
21 cinco mil cuatrocientas cuarenta y nueve número ocho
22 mil doscientos cuarenta y tres, del Registro de
23 Propiedad de dos mil setecientos, del Conservador de
24 Bienes Raíces de Santiago. **SEGUNDO.- PROMESA DE**
25 **COMPRAVENTA:** Por el presente acto don Hernán
26 Figueroa Alarcón, por sí y en representación de
27 Inmobiliaria y de Inversiones Santa Ana S.A.,
28 promete vender, ceder y transferir a Inmobiliaria
29 Febal Limitada, para quien promete comprar y aceptar
30 su representante, gozando éste de la facultad para



1 comprar en definitiva a nombre de otra persona
2 juridica que el mismo desiane, los inmuebles
3 aludidos en la cláusula anterior. **TERCERO.- PRECIO:**
4 El precio de la compraventa prometida es la suma
5 equivalente a **cuarenta y una coma cincuenta unidades**
6 **de fomento**, el metro cuadrado útil de cada propiedad.
7 Las partes convienen que la promitente compradora
8 efectuará un levantamiento topográfico con el objeto
9 de verificar el metraje del terreno de cada propiedad
10 y el precio a pagar, descontándose las eventuales
11 cesiones o expropiaciones que los puedan afectar. La
12 forma de pago será por su equivalente en moneda
13 nacional, de la siguiente forma: a) Con la suma
14 equivalente al ochenta y cinco por ciento del precio
15 de la compraventa prometida, que se pagará, en moneda
16 nacional, según el valor de la unidad de fomento, al
17 suscribirse la escritura definitiva de compraventa,
18 quedando esta suma en valores vistos endosables o
19 depósitos a plazo endosables, los cuales quedarán en
20 poder del Notario autorizante de dicha escritura, con
21 instrucciones de entregarlo a los promitentes
22 vendedores una vez que se acredite que los inmuebles
23 materia de este contrato, se hayan inscrito a nombre
24 de la compradora en el Conservador de Bienes Raíces
25 de Santiago, libres de toda hipoteca, gravamen,
26 prohibición o embargo, o excepción de la hipoteca y
27 prohibición de gravar y enajenar que se pueda
28 constituir por la promitente compradora, en favor del
29 banco que financió la compra, al suscribirse la
30 escritura definitiva de compraventa; b) Con la suma

1 equivalente al quince por ciento del precio de la
2 compraventa prometida, que se pagará, en moneda
3 nacional, según el valor de la unidad de fomento,
4 contra la entrega material de las propiedades materia
5 de éste contrato, libros de ocupantes y enseres, a
6 más tardar dentro del plazo de **ciento veinte días**
7 corridos a contar de la fecha de la suscripción de la
8 escritura de compraventa definitiva, quedando esta
9 suma en vales vistados endosables o depósitos a plazo
10 endosables, en poder del Notario autorizante de dicha
11 escritura, con instrucciones de entregar dichos
12 documentos a los promitentes vendedores una vez que
13 junto con cumplirse ésta exigencia se haya cumplido
14 la indicada en la letra precedente. Asimismo, las
15 partes se obligan al suscribirse el contrato de
16 compraventa prometido a renunciar a la acción
17 resolutoria. **CUARTO.- ENTREGA MATERIAL:** La entrega
18 material de los inmuebles objeto de esta promesa, se
19 hará **ciento veinte días** corridos a contar de la fecha
20 de la suscripción de la escritura definitiva de
21 compraventa, libre de todo ocupante, familiar o
22 dependiente con sus cuentas de consumos,
23 contribuciones de bienes raíces al día. En el caso
24 que existiere mora o simple retardo en la entrega,
25 se devengará una multa equivalente a diez unidades
26 de fomento diarias, a partir de la mora hasta el
27 día de la entrega efectiva, de cargo del promitente
28 vendedor de la propiedad afectada. **QUINTO.- FORMA**
29 **EN QUE SE HARA LA COMPRAVENTA:** La venta se hará
30 como especie o cuerpo cierto, con todas sus usas,



1 derechos, costumbres y servidumbres, libres de
2 hipotecas, gravámenes y prohibiciones. Los
3 promitentes vendedores se obligan a responder del
4 saneamiento de la aviación en conformidad a la ley.
5 **SEXTO.- SUSCRIPCION CONTRATO DE COMPRAVENTA:** La
6 escritura pública de compraventa deberá otorgarse en
7 la Notaría de Santiago de don Patricio Raby
8 Benavente, o en su defecto en aquella que indique el
9 Banco que financiará la compra, a más tardar el día
10 quince de Octubre de dos mil dieciséis, plazo que se
11 prorrogará automáticamente por treinta días, en el
12 evento que llegado el plazo original no estuviera
13 cumplidas las condiciones que se indican a
14 continuación. La compra queda sujeta a las
15 siguientes condiciones: a) que los títulos se
16 encuentren ajustados a derecho, en opinión del
17 abogado don Juan Eduardo Figueroa Valdés, y/o del
18 Banco que financiará la compra o la promitente
19 compradora; b) que los inmuebles se encuentren
20 libres de expropiaciones parciales o totales, ya sea
21 municipales o del Serviu; y c) que la Dirección de
22 Obras de la Ilustre Municipalidad de Ñuñoa apruebe
23 el anteproyecto de construcción en los términos
24 dispuestos para la zona 2-rrus-b, del Plano
25 Regulador de la comuna, que deberá considerar una
26 constructibilidad de una coma ocho veces la
27 superficie del terreno de cada propiedad, más un
28 treinta por ciento por fusión de roles y siete picos
29 regulares de altura. El anteproyecto que se apruebe
30 deberá poder aprovechar al máximo las condiciones de

1 constructibilidad antes indicadas y cumplir con las
2 normativas de estacionamientos. Las condiciones
3 indicadas están establecidas en beneficio de la
4 "prominente compradora", por lo que podrá esta
5 renunciar libremente a ellas. La "prominente
6 compradora" deberá comunicar oportunamente a los
7 "prominentes vendedores" que la escritura definitiva
8 de compraventa está ya extendida y en condiciones de
9 ser firmada por las partes, por carta certificada o
10 notarial dirigida a su domicilio indicado en la
11 comparecencia. La concurrencia o inconcurrencia de
12 las partes a firmar en la oportunidad convenida se
13 acreditará con certificado del indicado Notario.

14 **SEPTIMO.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES: SANCION:**

15 Si cualquiera de las partes no diere cumplimiento
16 oportuno a sus obligaciones señaladas en el Número
17 Sexto de este contrato, ni tampoco suscribiere la
18 compraventa prometida dentro de los diez días
19 siguientes de ser requerido al efecto por la otra
20 parte mediante carta certificada o notarial, el
21 contratante incumplidor deberá pagar a la otra parte
22 -que haya cumplido o estado llana a cumplir- la
23 cantidad equivalente a un diez por ciento del
24 precio, pago que hará a título de indemnización
25 convencional de los perjuicios, previstos e
26 imprevistos. Con todo, en caso que el contrato
27 prometido no se suscribiere en razón de no haber
28 sido aprosado los títulos de los inmuebles
29 prometidos vender, o por no haberse cumplido
30 cualquiera de las condiciones en los términos



1. señalados en la cláusula sexta de este instrumento,
2. se entenderá para todos los efectos que se ha
3. existido incumplimiento de las partes, quedando sin
4. efecto la presente promesa de compraventa. **OCTAVO:**
5. **GASTOS:** Los gastos notariales y de inscripción e
6. impuestos que puedan afectar a este contrato y al
7. prometido celebrar, serán de cargo de la parte
8. promitente compradora. **NOVENO.- DOMICILIO ESPECIAL:**
9. Para todos los efectos derivados del presente
10. contrato las partes fijan domicilio en la ciudad y
11. departamento de Santiago, en los lugares indicados
12. en el encabezamiento de este contrato. **DECIMO.-**
13. **ARBITROS ARBITRADORES:** Todas las dudas y
14. dificultades que se susciten entre las partes con
15. motivo de las estipulaciones del presente contrato,
16. ya sea que ellas se refieran a la apreciación de su
17. existencia o inexistencia, validez o nulidad,
18. cumplimiento o incumplimiento, aplicación,
19. interpretación, resolución, ejecución o a cualquier
20. otra materia relacionada directa o indirectamente
21. con el mismo, se resolverá mediante arbitraje, ante
22. un Arbitro arbitrador, conforme al Reglamento
23. Procesal del Centro de Arbitrajes de la Cámara de
24. Comercio de Santiago A.G., vigente, el cual forma
25. parte integrante de este artículo. Las partes
26. confieren mandato especial irrevocable a la Cámara
27. de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud
28. escrita de cualquiera de las partes, designe al
29. arbitro arbitrador de entre los integrantes del
30. cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa

1 Cámara. El árbitro queda especialmente facultado
2 para resolver todo asunto relacionado con su
3 competencia y jurisdicción. **DECIMO PRIMERO:**
4 **INSCRIPCIONES:** Facultan al portador de copia
5 autorizada de esta escritura para requerir del
6 Conservador de Bienes Raíces de Santiago, todas las
7 inscripciones, anotaciones y subinscripciones que
8 pudiesen corresponder. **DECIMO TERCERO: MANDATO**
9 **ESPECIAL:** Los comparecientes otorgan mandato
10 especial e irrevocable a don Juan Eduardo Figueroa
11 Valdés y a don Francisco Martínez Saez-Villarreal,
12 para que suscriban conjuntamente cualquier escritura
13 pública o privada de aclaración, rectificación o
14 complementación en cuanto a la individualización de
15 los inmuebles materia de este contrato con el objeto
16 de que esta promesa de compraventa se pueda
17 inscribir en el Conservador de Bienes Raíces
18 respectivo, gozando al efecto los mandatarios de la
19 facultad de pactar todas las cláusulas y
20 estipulaciones que fueran necesarias al efecto.
21 **PERSONERIA: Uno)** La personería del representante de
22 Inmobiliaria y de Inversiones Santa Ana S.A., consta
23 de la escritura pública de fecha diecisiete de Junio
24 de dos mil once, otorgada en la Notaría de Santiago
25 de don Pedro Ricardo Reveco Hornarabal; y **Dos)** La
26 personería del representante de Inmobiliaria Pehel
27 Limitada consta de la escritura pública de fecha dos
28 de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro
29 otorgada en la Notaría de Santiago de don Andrés
30 Rubio Flores; personerías que no se insertan por ser



comparación de las partes y del Notario que autoriza.
En compraventa y previa lectura firman los
compradores. Doy fe.-

6028381-1



HERNÁN FIGUEROA ALARCÓN

DOB 21

PI INMOBILIARIA Y DE INVERSIONES SANTA ANA S.A.

6372509-K



FREDUQUEL PÉREZ BUIZ

PI INMOBILIARIA PEBAL LIMITADA

ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL

SANTIAGO 17 MAY 2016

RABY BENAVENTE

INUTILIZADA
ART 404 C

