

El Notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico, reproducido en las siguientes páginas, es copia fiel e íntegra del original de FD-NWBXTAZ0XI1hVNJMBVXQMW. Doy fe.



**ALEJANDRO JAVIER GUERRA PINTO**  
**Notario Titular**

Firmado electrónicamente por ALEJANDRO JAVIER GUERRA PINTO, Notario Titular de la 1<sup>a</sup> Notaría de Independencia, a las 9:15 horas del dia de hoy.

**Independencia, 15 de abril de 2025**

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excmo. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. **Verifique en [www.ajs.cl](http://www.ajs.cl) con el siguiente código:**  
**039-\_F\_D-NWbxTaZ0XI1hVNJMbVXqmW**



CVE: 039-\_F\_D-NWbxTaZ0XI1hVNJMbVXqmW

## PROMESA DE COMPROVENTA

**ROBERTO CARLOS JIMENEZ HERNANDEZ y OTROS**  
-A-  
**EDUARDO ALAMIRO BRITO ARAYA**

A 13 de marzo del año 2025, comparecen: por una parte, don ROBERTO CARLOS JIMENEZ HERNANDEZ, chileno, soltero, operador de maquinaria pesada, cédula de identidad número 9.935.643-k, domiciliado para estos efectos en calle Latorre número 352, Población Yungay, comuna y ciudad de Quillota, Región Valparaíso; don JORGE EDUARDO RUBIO MARTINEZ, chileno, soltero, periodista, cédula de identidad número 17.355.108-8, domiciliado para estos efectos en calle Luis Hurtado número 286, Los Almendros Miraflores, comuna y ciudad de Viña del Mar, Región Valparaíso; don MAURICIO ALEJANDRO JIMENEZ HERNANDEZ, chileno, soltero, paisajista, cédula de identidad número 9.750.099-1, por si y en representación, según se acreditará, de don FERNANDO JAVIER JIMENEZ HERNANDEZ, chileno, soltero, paisajista, cédula de identidad número 10.555.419-2, ambos domiciliados para estos efectos en calle El Batallón número 121, comuna y ciudad de Rinconada de Los Andes, Región de Valparaíso, en adelante también todos como "**EL PROMITENTE VENDEDOR**"; y, por otra parte, don JAVIER EDUARDO ALAMIRO BRITO ARAYA, chileno, empleado, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con doña Elsa Nife Rozas Pérez, cédula de identidad número 9.538.303-3, domiciliado para estos efectos en Pasaje Fargo número 343, Villa Paraíso, comuna y ciudad de Quillota, Región de Valparaíso, en adelante también como "**EL PROMITENTE COMPRADOR**"; en conjunto como las partes, mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas antes citadas y exponen que han convenido el siguiente Contrato de Promesa de Compraventa:

**PRIMERO:** Don Mauricio Alejandro Jiménez Hernández, don Roberto Carlos Jiménez Hernández, don Fernando Javier Jiménez Hernández, don Jorge Eduardo Rubio Martínez, son dueños del inmueble ubicado calle Almirante Latorre Nº6, hoy Nº352, de la ciudad y comuna de Quillota, Región de Valparaíso, que conforme a sus títulos tiene los siguientes deslindes especiales: Al Norte, terreno de la propiedad de la Parroquia en ocho coma cincuenta y cinco metros, aproximadamente, a lo largo del cierro alambrado que se señalada en la recta B-C en el plano suscrito por el ingeniero Arturo Navarro; Al Sur, con calle Latorre en ocho coma cincuenta y cinco metros que mide la fachada A.F del edificio existente en el predio que se vende; Al Este, con lote número once de Población Yungay adquirido por Segundo Jorquera en línea recta A.B de treinta y tres coma ochenta metros con longitud; y Al Oeste, con terrenos de propiedad de la vendedora según línea recta F.C. de treinta y tres coma noventa metros. Lo adquirieron de la siguiente forma: a) Don Mauricio Alejandro Jiménez Hernández, don Roberto Carlos Jiménez Hernández y don Fernando Javier Jiménez Hernández, por sucesión intestada dejada por don Ángel Enrique Jiménez Tapia, según posesión efectiva otorgada por el Servicio de Registro Civil e Identificación archivada bajo el N°1179 en el Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 2023. La inscripción especial de herencia se encuentra inscrita a fojas 2974 número 1257 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 2023; y, b) Don Jorge Eduardo Rubio Martínez, por sucesión intestada dejada por doña Laura Ermelinda Martínez Acevedo. La inscripción especial de herencia se encuentra inscrita a fojas 3295 vuelta número 1504 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Quillota del año 2024. El rol de avalúo fiscal asignado es el número 69-13, de la comuna de Quillota. En adelante también el "inmueble" o la "propiedad".

**SEGUNDO:** Por el presente acto e instrumento, don ROBERTO CARLOS JIMENEZ HERNANDEZ, don JORGE EDUARDO RUBIO MARTINEZ, don MAURICIO ALEJANDRO JIMENEZ HERNANDEZ, y don FERNANDO JAVIER JIMENEZ HERNANDEZ, este último debidamente representado, prometen vender, ceder y transferir al Promitente Comprador, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, o para quien estime pertinente, el inmueble señalado y singularizado en la cláusula primera de este instrumento.

**TERCERO:** El precio de la compraventa que en este acto se promete celebrar será la suma única y total de \$70.000.000.- (setenta millones de pesos), que el Promitente Comprador pagará al contado y en efectivo, el día de la firma de la escritura de compraventa, distribuyéndose de la siguiente forma: a) Con la suma de \$20.000.000.- (veinte millones de pesos) a don Jorge Eduardo Rubio Martínez; b) Con la suma de \$17.500.000.- (diecisiete millones quinientos mil pesos) a don Roberto Carlos Jiménez Hernández; c) Con la suma de \$17.500.00.- (diecisiete millones quinientos mil pesos) a don Fernando Javier Jiménez Hernández; y, d) Con la suma de \$15.000.000.- (quince millones de pesos) a don Mauricio Alejandro Jiménez Hernández. Todos los montos anteriores, mediante Vale(s) a la Vista nominativo(s) a cada uno de los vendedores, los que quedarán en Notaría pública bajo resguardo de instrucciones notariales para ser entregados a los Promitentes Vendedores solo una vez se inscriba la propiedad objeto de contrato a nombre del Promitente Comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.



Sin perjuicio de lo anterior, las partes establecen que el costo de emisión de cada documento bancario (Vale a la Vista) será descontando del monto respectivo que reciba cada vendedor.

**CUARTO:** El contrato de compraventa prometido se celebrará considerando lo vendido como especie o cuerpo cierto (*ad corpus*), en el estado en que se encuentra actualmente y que es conocido por el Promitente Comprador, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de ocupantes a cualquier título, de todo tipo de prohibiciones, hipotecas, litigios, embargos, medidas precautorias o juicios pendientes, arrendamientos, condiciones resolutorias, derechos preferentes de terceros o cualquier limitación al dominio, salvo las servidumbres y/o el reglamento de copropiedad inmobiliario respectivo, si hubiesen, con sus cuentas de consumos domiciliarios, gastos comunes, impuesto territorial, municipales y fiscales al día.

**QUINTO:** El contrato de compraventa prometido en este acto se celebrará en un plazo máximo de 90 días corridos a contar de esta fecha, mediante escritura pública que se suscribirá en la Notaría informada por el comprador, o bien, en la Notaría sugerida de común acuerdo por las partes. Sin perjuicio de lo anterior las Partes dejan como "Anexo B" al presente contrato un documento denominado "Carta Gantt", en el cual se detalla un resumen con las actividades, entidades responsables y plazos aproximados involucrados desde la firma del presente documento, entrega de la propiedad, pago de la compraventa a través del retiro de documentos de notaría, pago de honorarios, entre otros. Adicionalmente las Partes liberan de cualquier responsabilidad a Grupo Premium SpA., más adelante individualizada, por el no cumplimiento de los plazos antes señalados, ya que estos dependen final y exclusivamente de terceros involucrados tales como notarias, conservador, municipalidades, SERVIU, MINVU, Servicio de Registro Civil e Identificación de Chile, bancos intervenientes, entre otros dependiendo del caso.

**SEXTO:** Convienen las partes en que este contrato se efectúa con la intermediación de Grupo Premium SpA, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario N°78.029.556-2, empresa a la que las partes deberán pagar sus honorarios, los que serán pagados por el Promitente Vendedor y el Promitente Comprador de la siguiente forma:

- a) El Promitente Vendedor deberá pagar el dos por ciento más IVA del valor de venta de la propiedad, el día de la celebración del contrato de compraventa, mediante documento bancario nominativo, el que quedará bajo resguardo en instrucciones notariales en notaría pública respectiva, y que será entregado a Grupo Premium SpA., o quien sus derechos represente, solo una vez inscrita la propiedad a nombre del Promitente Comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- b) El Promitente Comprador deberá pagar el dos por ciento más IVA del valor de venta de la propiedad, el día de la celebración del contrato de compraventa, mediante documento bancario nominativo, el que quedará bajo resguardo en instrucciones notariales en notaría pública respectiva, y que será entregado a Grupo Premium SpA., o quien sus derechos represente, solo una vez inscrita la propiedad a su nombre en el Conservador de Bienes Raíces Respectivo.

Se deja establecido en este contrato, que el contratante que no concurriere a la celebración del contrato de compraventa, por motivo imputable a éste, estará obligado a pagar el total de la comisión, vale decir, el cuatro por ciento más IVA del valor de venta de la propiedad, a la sociedad Grupo Premium SpA., contra factura. Lo anterior, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula décima sexta y párrafo segundo de la cláusula décima quinta, casos en los cuales el Promitente Comprador y el Promitente Vendedor no estarán obligadas al pago del respectivo honorario.

Las partes aceptan que en el evento de pagar los honorarios antes señalados a la sociedad Grupo Premium SpA., mediante cheques, esta última proceda a verificar y garantizar los cheques y los antecedentes comerciales relacionados con la empresa externa "TELECHEQUE" y aceptan desde ya que esta última empresa efectúe todos y cada uno de los medios de cobranza preventiva, extrajudicial y/o judicial que corresponda para el pago de los documentos antes mencionados. En caso contrario, si es efectuado mediante letras de cambio, deberán obligatoriamente pagar el Impuesto de Timbres y Estampillas, establecido en el Decreto Ley N°3.475/80, que es aplicado sobre capital especificado en el documento, suma que será señalada en la respectiva notaría en que se suscriba el actual.

**SÉPTIMO:** La entrega material de la propiedad al Promitente Comprador se hará en el plazo máximo de 30 días corridos después de inscrita la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre del Promitente Comprador, limpia, desocupada y libre de ocupantes a cualquier título. En la entrega material deberá acreditarse las cuentas de suministros de servicios domiciliarios, gastos comunes e impuesto territorial al día y sin ninguna



deuda. El Promitente Vendedor responderá de la obligación de saneamiento de evicción y vicios redhibitorios en conformidad a la Ley. Se deja expresa constancia que, al pago de los gastos comunes, deudas de servicios básicos o de derechos de aseo y ornato o consumos domiciliarios, impuesto territorial y otros impuestos, deberán ser el costeados por el Promitente Vendedor hasta la fecha de la entrega del inmueble, ya que, existirán cobros que se facturarán hasta dicho día, en consecuencia, deberán encontrarse al día. Asimismo, la entrega material será realizada por el corredor de propiedades asociado a Grupo Premium SpA.

**OCTAVO:** Las partes acuerdan expresamente que cualquier demora en la entrega de la propiedad dará derecho al Promitente Comprador a cobrar al Promitente Vendedor la suma equivalente en pesos chilenos, moneda en curso legal, a 2 UF (dos Unidades de Fomento) a título de indemnización anticipada, por cada día de retardo en la entrega material del inmueble, conforme a lo expresado en la cláusula séptima anterior.

**NOVENO:** Es obligación de cada una de las partes entregar a Grupo Premium SpA., todos los antecedentes, certificados y documentos o escrituras correspondientes que sean de su cargo y que se requieran para el correspondiente estudio de títulos y la redacción del contrato de compraventa prometido, como también, a obtener todas las autorizaciones o trámites que fueren necesarios para la celebración de la compraventa prometida. Los títulos del inmueble que se promete vender serán entregados por el Promitente Vendedor, en un plazo máximo de 30 días hábiles desde la celebración del presente instrumento.

**DÉCIMO:** Ninguna de las partes que suscribe este instrumento podrá ceder, a título alguno, ni en todo ni en parte, uno o más de los derechos que emanan del mismo sin la previa autorización expresa y por escrito de la otra parte que suscribe este instrumento, lo que deberá constar por escrito en un anexo al actual instrumento.

**DÉCIMO PRIMERO:** A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su entrega por parte del Promitente Vendedor al Promitente Comprador, en el mismo estado en que actualmente se encuentra, y que motiva al Promitente Comprador a celebrar el presente Contrato de Promesa, las partes pactan y dejan un inventario con el actual estado de la propiedad como "Anexo A" al presente Contrato, en este mismo documento deberá ser parte del acta de entrega de la propiedad. Cualquier cambio que presente la propiedad al momento de la entrega efectiva de esta por parte del Promitente Vendedor al Promitente Comprador, será exclusiva y única responsabilidad del Promitente Vendedor, no cabiéndole ningún tipo de responsabilidad a Grupo Premium SpA., sea judicial o extrajudicial. Asimismo, el actual estado que consta en el "Anexo A", lo que es expresamente conocido y aceptado por las Partes.

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

**DÉCIMO TERCERO:** Los gastos notariales que se originen por el presente contrato se pagarán por ambas partes en cantidades iguales. Asimismo, el Promitente Comprador deberá solventar los gastos notariales, de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, así como los impuestos que sean de su cargo, y otros gastos que le correspondan por la celebración del contrato de compraventa. A su vez, el Promitente Vendedor será responsable del pago de los gastos e impuestos que sean de su cargo en la presente venta del inmueble objeto de este contrato, en especial, el Impuesto al Valor Agregado regulado en el Decreto Ley N°825 de 1974, el Reglamento respectivo y sus modificaciones posteriores, relativo al Impuesto a las Ventas y Servicios, en el caso de que éste último sea catalogado por la autoridad respectiva como "vendedor habitual", conforme al numeral 3 del artículo 2 del referido cuerpo legal, o hubiese utilizado anteriormente crédito fiscal para adquirir la propiedad objeto de venta, por lo que el precio estipulado en la cláusula tercera es el precio total y final sin poder recargarse suma alguna al Promitente Comprador. La presente cláusula es determinante y esencial para la celebración del contrato de compraventa prometido, no pudiendo las partes alegar desconocimiento o ignorancia de ésta, conforme al artículo 7 y 1545 del Código Civil.

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



Las partes hacen presente que ante cualquier incumplimiento o interpretación del presente contrato o de la escritura de compraventa, así como de sus accesorios o complementarios serán de exclusiva responsabilidad de los contratantes, liberando desde ya, a Grupo Premium SpA., ya individualizada, sobre cualquier responsabilidad, sea judicial o extrajudicial, que pueda derivar de ello. En consecuencia, las partes declaran expresamente que toda declaración, información, antecedentes y/o documentos, sean o no presentados y/o conocidos por las partes, son de su exclusiva responsabilidad, así como, de cualquier acto u omisión en la vigencia del presente contrato o del contrato de compraventa.

**DÉCIMO QUINTO:** En el evento que cualquiera de las partes no cumpla con las obligaciones asumidas en virtud de esta promesa, o se desista unilateralmente de concurrir a la celebración del contrato prometido, o no concurren otras personas que legalmente deban comparecer a la suscripción del contrato prometido, la parte incumplidora pagará a la parte diligente o que esté llana a cumplir en tiempo y forma, por vía de multa o evaluación anticipada de daños y perjuicios, la suma de \$7.000.000.- (siete millones de pesos), previa petición del árbitro arbitrador establecido en la cláusula precedente. Se considerará que hay incumplimiento de una de las partes si remitido el borrador de la escritura de compraventa a la Notaría correspondiente, y habiendo sido notificada la parte de ello por cualquier vía escrita, incluso correo electrónico, transcurren 30 días hábiles sin que dicha parte concurra a firmar. Bastará para acreditar el incumplimiento la sola certificación de la misma Notaría de que se ha cumplido dicho plazo sin que se haya verificado la firma.

El hecho de no poder celebrarse la compraventa prometida por disposición de autoridad o de planes reguladores, o por cualquier otra causa no imputable a alguna de las partes, no constituirá un incumplimiento de la presente promesa, pudiendo las partes desistirse de la misma, no devengándose indemnización ni multa ni honorario alguno.

**DÉCIMO SEXTO:** Por el presente acto, el Promitente Vendedor declara ser dueño y poseedor, sobre el inmueble objeto del presente contrato, estableciendo que no mantiene imposibilidad legal, contractual y/o judicial para celebrar el contrato prometido. Asimismo, declara que el inmueble se encuentra ajustado a derecho y que sus títulos se encuentran en condiciones plenas, para efectos de transferir el dominio, libre de todo gravamen o prohibición o interdicción personal, salvo las servidumbres o el reglamento de copropiedad inmobiliario, si hubiese, lo que será determinado por el abogado encargado del respectivo estudio de títulos del inmueble. En tal sentido, la veracidad de las declaraciones vertidas en la presente cláusula es de única responsabilidad del Promitente Vendedor, de manera que Grupo Premium SpA., ya individualizada, queda exenta de toda responsabilidad o perjuicios, sea judicial y/o extrajudicial, que pudiere ocurrir entre las partes o frente a terceros, sean o no interesados.

En virtud de lo anterior, se deja expresa constancia que la presente promesa se celebra bajo la condición suspensiva de que los títulos de dominio de la propiedad singularizada en la cláusula primera precedente se encuentren ajustados a derecho. El Promitente Vendedor se obliga a proporcionar al Promitente Comprador y a Grupo Premium SpA., todos los antecedentes necesarios de la propiedad y del dominio sobre la misma dentro del plazo máximo de 30 días hábiles a contar de la celebración del presente instrumento. De conformidad a lo anterior, transcurrido el plazo antes indicado sin que el Promitente Comprador hubiese recibido los antecedentes aludidos, o, si como consecuencia del estudio de dichos antecedentes, los títulos resultaren no ajustados a derecho o con reparos no subsanables, o, se dejara el actual sin efecto de común acuerdo, las partes podrán desistirse de celebrar la compraventa prometida sin incurrir en la multa precedentemente indicada, quedando sin efecto este contrato de promesa de compraventa. Sin perjuicio de esto, si del estudio de títulos resultaren reparos subsanables, el Promitente Vendedor se encontrará obligado a subsanarlos a la brevedad, a su cargo y costo.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Mientras se encuentre vigente la presente promesa de compraventa, el Promitente Vendedor se obliga a no enajenar, ni gravar, ni prometer enajenar o gravar, como tampoco a celebrar actos o contratos, opciones, ofertas, cierres de negocio, promesas sobre el inmueble que es objeto del actual instrumento.

**DÉCIMO OCTAVO:** Por el presente acto e instrumento, las partes declaran que a la fecha del presente, no adeudan tres mensualidades consecutivas o cinco discontinuas, por concepto de pensión de alimentos y que, por ende, no mantienen publicación vigente en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos, de conformidad a la Ley N°21.389, al efecto, se verifica lo anterior con los números de cédulas ya anotadas en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos del Registro Civil e Identificación ([www.registrocivil.cl/principal/servicios-en-linea](http://www.registrocivil.cl/principal/servicios-en-linea)). La declaración de que da cuenta la actual cláusula se formula a solicitud expresa de ambas partes, las que la han considerado como esencial e inductiva para la celebración del presente y del contrato de compraventa



prometido, y asumen el compromiso de mantener la misma situación hasta que se practiquen las inscripciones pertinentes ante el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Además, ambas partes liberan de toda responsabilidad a Grupo Premium SpA., ya individualizada, sea judicial y/o extrajudicial, respecto a la presente declaración, así como de cualquier efecto que produzca, sea de su contenido y/o veracidad, y que en definitiva pudiera provocar daños y/o perjuicios a una o ambas partes, inclusive terceros, en especial, el (o los) alimentario(s) o quien sus derechos represente, sean o no interesados, ya sea sobre la actual declaración, o en todo o parte de los dineros otorgados por el crédito de mutuo-hipotecario que financia la compra del inmueble objeto del presente, o el total o parte del precio o el producido de la venta, o el inmueble objeto de la compraventa, así como, de todo requisito legal, sea previo o posterior, solicitado por cualquiera de las autoridades involucradas para la celebración del contrato de compraventa, según las disposiciones expresadas en el título final "Del Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos" de la Ley N°21.389.

**DÉCIMO NOVENO:** Por el presente acto e instrumento, las partes declaran para efectos de la Ley N°19.913 y Circulares de la Unidad de Análisis Financiera, expresan no tener vínculos de parentesco por afinidad o consanguinidad ni haber celebrado pacto de actuación conjunta con Personas Expuestas Políticamente.

**VIGÉSIMO:** El presente contrato es Ley para las partes contratantes y no puede ser inválido sino por las causales expresadas o por mutuo consentimiento, conforme al artículo 1545 del Código Civil. Además, se autoriza la actual con firma electrónica avanzada del notario público respectivo, en un ejemplar digital del mismo tenor y data.

**PERSONERÍA:** La personería de don MAURICIO ALEJANDRO JIMENEZ HERNANDEZ, para representar a don FERNANDO JAVIER JIMENEZ HERNANDEZ, consta en escritura pública de mandato especial de fecha 7 de marzo del año 2023, otorgada en la notaría de la ciudad de Calera de doña Lidia María Chahuan Issa, bajo repertorio N°608-2023, la que se inserta al final del presente instrumento.

**Las partes firman al final del presente instrumento en señal de conformidad y aceptación, mediante firma electrónica avanzada y que son autorizadas por notario público respectivo.**

**ANEXO A**  
**INVENTARIO**

La promesa de compraventa que se celebra y del cual este documento es su Anexo, considera que la propiedad objeto del Contrato de Promesa sea mantenida en las mismas condiciones presentadas en la visita, con respecto a mantención de jardines, pintura, limpieza, además de considerar que la propiedad tiene que tener un carácter funcional, desde el punto de vista del buen funcionamiento de los artefactos, grifería, techumbre, motores y similar, lo que en ningún caso implica una garantía después de entregada la propiedad.



**ANEXO B**  
**CARTA GANTT**



## Planificación Proceso de Venta

Compra con crédito hipotecario, de propiedad con deuda hipotecaria (supuesto)

Nº	Actividad	Responsable	Duración	MES 1			MES 2					MES 3				
				S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13
6	Confección y firma de Promesa	Gestor/Asistente	2 días	Hito												
7	Obtención de documentos y deuda	Post venta/Gestor	6 a 10 días													
8	Tasación Bancaria	Banco Comprador	4 días													
9	Estudio de títulos	Banco Comprador	10 días													
10	Reparos	Post venta/Gestor	10 días													
11	Redacción de Escritura	Banco Comprador	5 días													
12	Matricería de Notaría	Banco Comprador	1 día													
13	Revisión GRUPO Premium	Gestor/Asistente	1 día													
14	Obtención de Vales Vista Contado	Comprador	1 día													
15	Firma Comprador	Comprador	2 días													
16	Firma Vendedor	Vendedor	2 días													
17	Envío Escritura Banco Acreedor	Notaría/Banco Comprador	1 día													
18	Tramitación carta de resguardo	Banco Comprador	5 días													
19	Revisión y firma banco Acreedor	Banco Comprador/Vendedor	5 días													
20	Devolución Escritura a Notaría	Notaría/Banco Comprador	1 día													
21	Envío Escritura Banco Credito	Notaría/Banco Comprador	1 día													
22	Revisión Legal	Banco Comprador	5 días													
23	Firma Banco Credito	Banco Comprador	5 días													
24	Envío a Notaría	Notaría/Banco Comprador	1 día													
25	Cierre de firmas en Notaría	Notaría	1 día													
26	Inscripción en el Conservador	Banco Comprador	10 días													
27	Seguimiento Conservador	Gestor/Asistente	10 días													
28	Pago banco Acreedor	Banco Comprador	5 días													
29	Obtención de copias GP e Inscript.	Banco Comprador/Gestor	5 días													
30	Liberación de pago contado	Post venta/Gestor	2 días													
31	Liberación de garantías y comisiones	Post venta/Gestor	2 días													
32	Pago a Vendedor Banco/Contado	Banco Comprador/Notaría	5 días													
33	Preparación Carpeta Títulos	Post venta/Gestor	1 día													
34	Entrega de Propiedad y Carpeta Títulos	Gestor/Asistente	1 día													
35	Retiro de Garantías de Notaría	Comprador/Vendedor	1 día													
36	Cobro de cheques comisiones	Post venta/Gestor	1 día													
37	Resolución de Reparos	Gestor/Asistente	8 sm													
38	Comunicación Avance Semanal	Gestor/Asistente	13 sm													
39	Fin Proceso	Gestor/Asistente	0 día													

Total Estimado entre 60 y 90 días (promesa hasta la entrega y el pago)

S1: Semana 1

S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S12	S13
MES 1				MES 2				MES 3				

**Notario La Calera Lidia María Chahuan Issa**

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de MANDATO ESPECIAL otorgado el 07 de Marzo de 2023 reproducido en las siguientes páginas.

Notario La Calera Lidia María Chahuan Issa.-

Diego Lillo N° 331, La Calera.-

Repertorio Nro: 608 - 2023.-

La Calera, 08 de Marzo de 2023.-



123456822281  
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley N°19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.-

Certificado Nro 123456822281.- Verifique validez en  
<http://fojas.cl/d.php?cod=not71lchahuan&ndoc=123456822281.->  
CUR Nro: F038-123456822281.-



**MANDATO ESPECIAL****JIMENEZ HERNANDEZ, FERNANDO JAVIER****A****JIMENEZ HERNANDEZ, MAURICIO ALEJANDRO**

En La Calera, República de Chile, a siete de Marzo del año dos mil veintitrés, ante mí, LIDIA MARIA CHAHUAN ISSA, Abogado, Notario Público, de las comunas de La Calera, Nogales e Hijuelas, con domicilio en calle Diego Lillo número trescientos treinta y uno, de esta ciudad, comparece don **FERNANDO JAVIER JIMENEZ HERNANDEZ**, chileno, casado, jardinero, cédula nacional de identidad número diez millones quinientos cincuenta y cinco mil cuatrocientos diecinueve guión dos, domicilio en la ciudad y Comuna de Quillota, calle Latorre numero trescientos cincuenta y dos en adelante "el Mandante", el compareciente mayor de edad, de paso en ésta, quien acredita su identidad con la cédula anotada y expone: **PRIMERO:** Que, por este acto, vienen en conferir mandato especial, pero tan amplio y suficiente como en derecho se requiera, a don **MAURICIO ALEJANDRO JIMENEZ HERNANDEZ**, RUT nueve millones setecientos cincuenta mil noventa y nueve guion uno, para que en su propio nombre y en representación del mandante solicite la posesión efectiva de los bienes quedados al fallecimiento de don **ANGEL ENRIQUE JIMENEZ TAPIA**, RUT cuatro millones doscientos noventa mil cuatrocientos sesenta y seis guion K, ocurrido en Quillota el dos de febrero de dos mil veintitrés, otorgue la facción de inventario de los bienes referidos, proponga el cálculo del impuesto de herencia, solicite las inscripciones legales, y realizar todas las demás gestiones conducentes a tales fines, aceptar la herencia con o sin beneficio de inventario, tomar posesión de los bienes, suscribir las escrituras públicas o privadas que sean necesarias, realizando todas las gestiones que correspondieren para las

g: 2/5



Certificado N°  
1456822281  
Valido hasta el 2023-03-01  
p://www.fojas.cl



inscripciones de dominio y demás en los registros públicos respectivos.

**SEGUNDO:** Para el caso del cobro de valores de la sucesión hereditaria de don ANGEL ENRIQUE JIMENEZ TAPIA consistentes en las siguientes cuentas: FONDO MUTUO SANTANDER AHORRO MEDIANO PLAZO UNIVERSAL con un saldo de ciento diecisésis millones doscientos treinta y ocho mil novecientos treinta y seis pesos a la fecha de su fallecimiento; CUENTA CORRIENTE BANCO SANTANDER CERO CERO CERO CERO SIETE SEIS NUEVE CERO CERO OCHO CERO NUEVE con un saldo de seiscientos un mil quinientos setenta y cinco pesos a la fecha de su fallecimiento y un saldo de quinientos noventa y tres mil ochocientos siete posterior al fallecimiento; y que los pagos se hagan mediante cheques, vales-vista, órdenes de pago u otros documentos bancarios análogos, sean éstos nominativos a la orden o al portador, el mandatario podrá endosar, cancelar, cobrar y percibir los valores correspondientes, sea que tales documentos se giren contra o por el Banco Santander o cualquier otro Banco Comercial o Particular de la República. El mandatario referido queda además facultado para girar, depositar, endosar, cancelar, percibir sus valores, presentarlos a cobro, retirar talonarios, documentación, además de firmar todos los recibos y resguardos que se le exijan para el buen desempeño su cometido.

**TERCERO:** El Mandatario, a su propio nombre conjuntamente en representación del mandante y con los demás herederos del causante, queda facultado para vender y enajenar el inmueble ubicado en Quillota, calle Latorre número trescientos cincuenta y dos, inscrito a nombre de don ANGEL ENRIQUE JIMENEZ TAPIA a fojas setecientos sesenta y cuatro vuelta número quinientos cuarenta y cinco del Registro de Propiedad de dos mil veintidos del Conservador de Bienes Raíces de Quillota, que será de la sucesión hereditaria del mismo, inmueble ubicado en la ciudad y Comuna de Quillota, calle Almirante Latorre número seis, hoy número trescientos cincuenta y dos, con las facultades de fijar el precio y forma de pago, señalar los deslindes y medidas, percibir el precio de venta, aceptar hipoteca, que conforme a sus títulos tiene los siguientes deslindes



generales; **AL NORTE**, terreno de la propiedad de la Parroquia en ocho coma cincuenta y cinco metros, aproximadamente, a lo largo del cierro alambrado que se señala en la recta B-C en el plano suscrito por el ingeniero Arturo Navarro; **AL SUR**, con calle Latorre en ocho coma cincuenta y cinco metros que mide la fachada A.F del edificio existente en el predio que se vende; **AL ESTE**, con lote número once de la Población Yungay adquirido por Segundo Jorquera en línea recta A.B. de treinta y tres coma ochenta metros de longitud; **Y AL OESTE**, con terrenos de propiedad de la vendedora según una línea recta F.C. de treinta y tres coma noventa metros. En uso de este mandato, el mandatario podrá además, conjuntamente con los demás herederos, celebrar y firmar contrato de arrendamiento, administrar el inmueble arrendado, cobrar y percibir todas las rentas de arrendamiento, multas, cláusulas penales, garantías, indemnizaciones y costas que por cualquier motivo deba pagar el arrendatario; igualmente podrá cobrar y percibir la suma que pudiera quedar adeudando el arrendatario; podrá pagar las contribuciones a los Bienes Raíces del inmueble u otras deudas que periódicamente afecten a la propiedad; pagar las cuentas de electricidad, agua, gas, u otras que afecten al inmueble y los gastos que hubiere quedado adeudando el arrendatario y podrá repetir contra éste. Estará también facultado para hacer las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en perfecto estado de conservación para lo cual, podrá usar dineros del pago de arriendos. El mandatario podrá poner término judicial o extrajudicial al contrato de arrendamiento, representar al mandante en los juicios de desahucio, reconvenções de pago, restitución, terminación inmediata y/o anticipada de contrato de arrendamiento, indemnización de daños y perjuicios, y demás derivados del contrato, solicitar el lanzamiento, la retención de los bienes del arrendatario; llegar a convenios sobre plazos de restitución o respecto del pago de rentas insolutas y aceptar cauciones para asegurar el pago; y, en general en todos los actos y contratos que se relacionen con la administración del inmueble, todos los gastos que se originen por este concepto, serán de cargo del mandante



y mandatario, sin perjuicio de la acción de reembolso respecto de los demás herederos. En el orden judicial el mandatario podrá desistir en primera instancia de la acción deducida, absolver posiciones, renunciar a recursos o términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros las facultades de arbitrajadores, aprobar convenio y percibir con la sola limitación de que no podrá contestar nuevas demandas sin previa notificación personal de ellas al mandante; designar abogados patrocinantes y apoderados. **CUARTO:** Al efecto, se otorga al mandatario todas las facultades que sean menester para el correcto y cabal desempeño de su mandato, pudiendo firmar resguardos y documentos, otorgar recibos, cancelaciones, finiquitos y cualquier otro instrumento que se le exija al respecto. Finalmente, dentro de los objetivos del mandato, el mandatario tendrá la total representación del mandante y, en consecuencia, podrá usar de cuenta facultad estime conveniente para el mejor y más expedito desempeño de su cometido sin limitación de ninguna especie. En comprobante y previa lectura, se ratifica y firman ante el Notario que autoriza.- En comprobante y previa lectura firma el compareciente conjuntamente con la notario autorizante.- Se da copia.-

DOY FE.-



FERNANDO JAVIER JIMENEZ HERNANDEZ

C.I. 10555419-2

g: 5/5

BOLETANº 4607A

FECHA: 07.03.2023



Certificado  
12345682222  
Verifique val  
<http://www.fc>



Verificado y firmado por E-SIGN	FND_c5a1dd9e-4129-4583-8890-7f47f2a74e0b.pdf	(12 páginas)
FIRMEX SpA.		
	Creado el <b>miércoles, 9 de abril de 2025</b>	-NºDocto: <b>c5a1dd9e-4129-4583-8890-7f47f2a74e0b</b>
Este documento es una representación de un documento original en formato electrónico. Para verificar el estado del documento, verifíquelo en <a href="https://validate.gofirmex.com">https://validate.gofirmex.com</a>		
<b>Los certificados de GoFirmex cumplen con los estándares internacionales para firma electrónica, lo que no implica que sean compatibles con todos los software de visualización, no afectando ello en caso alguno la validez de la firma</b>		

	Firmante:	9935643-K
		Roberto Carlos Jiménez Hernández
Verificado con Firma electrónica avanzada	Fecha de firma:	2025-03-14 16:44:02 UTC
	Auditoría:	1aeb7a17-2623-4d7d-98f4-e741b30adcd7
	Firmante:	9750099-1
		Mauricio Alejandro Jiménez Hernández
Verificado con Firma electrónica avanzada	Fecha de firma:	2025-03-14 12:53:03 UTC
	Auditoría:	1f80d008-1d45-4f74-9935-352a387b47cb
	Firmante:	17355108-8
		Jorge Eduardo Rubio Martínez
Verificado con Firma electrónica avanzada	Fecha de firma:	2025-03-14 14:20:30 UTC
	Auditoría:	479573bf-d867-4427-9719-caaff4f063c8
	Firmante:	9538303-3
		Javier Eduardo Alamiro Brito Araya
Verificado con Firma electrónica avanzada	Fecha de firma:	2025-04-03 13:03:10 UTC
	Auditoría:	66e9b7a3-6a1a-45db-a4ca-b66aa966e20d



ALEJANDRO JAVIER GUERRA PINTO, abogado, Notario Público titular de INDEPENDENCIA, con oficio en Avda. Independencia 873-A, comuna de Independencia, AUTORIZO conforme lo autoriza el artículo 401 número 6 y 10 del Código Orgánico de Tribunales, el siguiente hecho: Que el Promesa Compra/Venta que antecede, se obtuvo, suscrito con Firma Electrónica Avanzada en nombre de don(a) Roberto Carlos Jiménez Hernández, cédula de identidad número 9935643-K, don(a) Mauricio Alejandro Jiménez Hernández, cédula de identidad número 9750099-1, don(a) Jorge Eduardo Rubio Martínez, cédula de identidad número 17355108-8 y don(a) Javier Eduardo Alaimiro Brito Araya, cédula de identidad número 9538303-3, en el sitio web <https://www5.esigner.cl/esignerCryptoFront/documento/verificar>. Santiago, miércoles, 9 de abril de 2025.

