## PROMESA DE COMPRAVENTA DE OFICINA

**${nombre\_proyecto}**

**INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO S.P.A**

**Y**

**${titular\_promesa}**

En La Serena, a ${fecha\_promesa}, entre **“INMOBILIARIA COSTANERA PACÍFICO SpA.”**, persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y seis millones ochocientos sesenta y seis mil setenta y cinco guión uno, representada legalmente, según se acreditará, por ${texto\_cabecera\_personeria}, con domicilio en La Serena, calle Avenida Pacífico número dos mil ochocientos, en adelante la **“Promitente Vendedora”** y/o **“La Inmobiliaria”,** y por la otra parte don (ña) ${datos\_titular}, en adelante indistintamente, el **“Promitente Comprador”**, se ha convenido lo siguiente: **PRIMERO:** **Declaración de dominio.** **INMOBILIARIA COSTANERA PACÍFICO SpA,** declara ser dueña plena, exclusiva y excluyente de los siguientes bienes inmuebles: **UNO) SITIO NÚMERO DIEZ** del plano de subdivisión de la parcela número Cincuenta de Vegas Sur, comuna de La Serena, singularizado en el plano agregado bajo el número veinticuatro al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año mil novecientos ochenta y cinco. Los deslindes especiales del sitio número diez, según plano referido, son los siguientes: AL NORTE, en cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros con lote número once; AL SUR, en cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros con calle Sur; AL ORIENTE, en ciento once metros con lote número ocho; y AL PONIENTE, en ciento once metros con lote número doce. El Sitio número Diez, tiene una superficie de cinco mil cincuenta metros cuadrados; **DOS) SITIO NÚMERO DOCE,** resultante de la subdivisión de la parcela número Cincuenta, Vegas Sur, comuna de La Serena, singularizado en el plano agregado bajo el número veinticuatro al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año mil novecientos ochenta y cinco. Los deslindes especiales del Sitio número Doce según plano referido son los siguientes: AL NORTE, en cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros con lote número trece; AL SUR, en cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros, con calle sur proyectada; AL ORIENTE, en ciento once metros con lote número diez; y AL PONIENTE, en ciento once metros con lote número catorce. El Sitio número Doce tiene una superficie de cinco mil cincuenta metros cuadrados; **TRES) LOTE NÚMERO NUEVE,** resultante de la subdivisión de la Parcela número Cincuenta, Vega Sur, comuna de La Serena, singularizado en el plano agregado bajo el número doscientos quince al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año mil novecientos ochenta y siete. El Lote número Nueve tiene una superficie de novecientos veintiocho coma cuarenta metros cuadrados aproximadamente y los siguientes deslindes particulares: AL NORTE, en cuarenta y seis coma seis metros con Lote número Ocho; AL SUR, en cuarenta y seis coma setenta y ocho metros con Lote número Diez; AL ORIENTE, en veinte metros con Resto de la Parcela; y AL PONIENTE, en veinte metros con la calle Dos del Loteo. **CUATRO) LOTE NÚMERO DIEZ,** resultante de la subdivisión de la Parcela número Cincuenta, Vega Sur, comuna de La Serena, singularizado en el plano agregado bajo el número doscientos quince al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año mil novecientos ochenta y siete. El Lote número Diez tiene los siguientes deslindes particulares: AL NORTE, en cuarenta y seis coma setenta y ocho metros con Lote número Nueve; AL SUR, en cuarenta y siete coma cincuenta metros con calle Uno del plano de Loteo; AL ORIENTE, en veinte metros con Resto de la Parcela; y AL PONIENTE, en veinte metros con la calle Dos del Loteo. **FUSION DE TÍTULOS.** Los inmuebles singularizados precedentemente, Sitio número Diez, Sitio número Doce, Lote número Nueve y Lote número Diez, han sido objetos de fusión, danto origen al **LOTE ICP,** según consta en Resolución de Aprobación de Fusión número Cuarenta y cinco de fecha dieciséis de Noviembre del año dos mil veinte, emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Serena y de plano agregado bajo el número mil cuatrocientos setenta y cuatro, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La serena, del año dos mil veinte. El LOTE ICP se encuentra encerrado en los polígonos A-C-D-E-G-H-A y tiene una superficie aproximada de once mil novecientos setenta y uno coma veinte metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: **AL NORTE,** tramo C – D en cuarenta y seis coma cero seis metros con otros propietarios y tramo E – G en noventa y uno coma cero cero metros con otros propietarios; **AL SUR,** tramo A – H en ciento treinta y ocho coma cincuenta metros con Calle Sur; **AL ORIENTE,** tramo G – H en ciento once coma cero cero metros con otro propietario; y **AL PONIENTE,** tramo A – C en cuarenta coma cero cero metros con Avenida Pacífico, y en tramo D – E en setenta y uno coma cero cero metros con otros propietarios. **INMOBILIARIA COSTANERA PACÍFICO SpA,** adquirió el **Sitio número Diez,** por compra que hiciera a doña ANNA MARÍA MUÑOZ PINTO, según consta en la escritura pública de fecha veintinueve de Septiembre del año dos mil veinte, suscrita en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal. **El título de dominio del Sitio número Diez, a su nombre, se encuentra inscrito a fojas siete mil cuatrocientos setenta y cuatro, número cuatro mil ochocientos cuarenta y uno, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil veinte. INMOBILIARIA COSTANERA PACÍFICO SpA,** adquirió el **Sitio número Doce,** por compra que hiciera a don FRANCISCO JAVIER MUÑOZ PINTO, según consta en la escritura pública de fecha veintinueve de Septiembre del año dos mil veinte, suscrita en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal. **El título de dominio del Sitio número Doce, a su nombre, se encuentra inscrito a fojas siete mil cuatrocientos setenta y cinco, número cuatro mil ochocientos cuarenta y dos, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil veinte. INMOBILIARIA COSTANERA PACÍFICO SpA** adquirió, el **Lote número Nueve** y el **Lote número Diez,** por compra que hiciera a la SOCIEDAD DEL PERSONAL EN RETIRO DE LAS FUERZAS ARMADAS SARGENTO PRIMERO JUAN DE DIOS MENDEZ, según consta en la escritura pública de fecha veintinueve de Septiembre del año dos mil veinte, suscrita en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal. **El título de dominio del Lote número Nueve, a su nombre, se encuentra inscrito a fojas siete mil seiscientos sesenta y cinco, número cuatro mil novecientos sesenta y ocho, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil veinte. El título de dominio del Lote número Diez, a su nombre, se encuentra inscrito a fojas siete mil seiscientos sesenta y seis, número cuatro mil novecientos sesenta y nueve, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil veinte.** Declara, finalmente, que el rol de avalúo del Lote ICP para efectos del pago del impuesto territorial que lo gravan conforme a la ley diecisiete mil doscientos treinta y cinco, es el número **novecientos sesenta y cinco guion treinta y cinco** de la comuna de La Serena. **SEGUNDO: De la singularización del proyecto**. En los inmuebles fusionados y singularizados precedentemente, **INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO SpA,** ha proyectado la construcción denominada **“Condominio Pacífico 3100”** compuesto por DOS etapas. La Segunda Etapa consistente en un edificio o torre, encomendando la construcción del mismo a **CONSTRUCTORA DEL MAR II S.p.A,** siendo sus especificaciones técnicas las que siguen: Edificio, compuesto de diez pisos, edificio que tendrá en total **ciento doce departamentos,** de los cuales ochenta y nueve son tipo A (DOS Dormitorios DOS Baños), dieciséis son tipo B (TRES dormitorio DOS baños) y siete son Oficina (Estudio). Asimismo, el primer piso estará compuesto por bodegas, hall de acceso, sala de bombas, lavandería, oficina de administración, camarines, sala de basura, Portería y Sala de Eventos Gourmet. El Edificio tendrá en la planta del terreno estacionamientos. Los departamentos del referido edificio se acogerán al Decreto con Fuerza de Ley número Dos, del año mil novecientos cincuenta y nueve, su Reglamento y posteriores modificaciones. La referida construcción se hará de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas del arquitecto Sebastián Araya Varela, los que el Promitente Comprador declara conocer y aceptar, quien además autoriza al arquitecto antes señalado, para realizar las adecuaciones y mejoras al proyecto, así como las especificaciones que considere necesarias. El aludido Proyecto Habitacional se denomina **“Condominio Pacífico 3100”** y estará acogido a los beneficios de la Ley 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, su reglamento y posteriores modificaciones.- El permiso de edificación rola con el número dieciséis y fue otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Serena con fecha ocho de febrero del año dos mil veintiuno, el cual se redujo a escritura pública en la Tercera Notaría de La Serena, con fecha dieciséis de abril del año dos mil veintiuno. **TERCERO:** **Del consentimiento.** Por este acto e instrumento, **INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO S.p.A.,** representada en la forma señalada en la comparecencia,promete vender, ceder y transferir a ${depto\_detalle}**,** del proyecto **${nombre\_proyecto}**, más la cuota correspondiente en los bienes comunes, tales como ascensores, pasillos, etc., y, especialmente, en el terreno en que el edificio se construye; singularizado en los planos del edificio precedentemente señalado. A su turno, el Promitente Comprador declara, expresamente, conocer el proyecto, los planos y las especificaciones técnicas del edificio, con sus modificaciones existentes a la fecha, expresando que lo que se obligará a comprar, es el departamento señalado precedentemente, en la forma y condiciones que tales antecedentes lo configuran. **CUARTO:** **Del precio de la Compraventa Prometida y modalidad de pago**. El precio de la compraventa será la suma total de **${valor\_depto}** Unidades de Fomento, Iva incluido, que se pagarán de la siguiente forma: **A)** en este acto, con la suma de **${forma\_pagoA}** equivalente al día de hoy a **10,00** Unidades de Fomento, que la promitente vendedora declara recibir plenamente conforme. **B) ${forma\_pagoB}. C)** El saldo restante, equivalente a **${saldo\_restante}** Unidades de Fomento, se pagará al momento de celebrarse el contrato de Compraventa Prometido, suma que será pagada mediante Crédito Hipotecario o de Contado. Las sumas entregadas por el Promitente Comprador, referidas en los literales a), b) y c) de la presente cláusula, se imputarán al precio total, tomándose como criterio de la mencionada imputación, las sumas convertidas a Unidades de Fomento según valor de ésta al momento del **COBRO EFECTIVO** de los documentos entregados por el Promitente Comprador. Todos los pagos anticipados serán garantizados con póliza de Avla Seguros de Crédito Y Garantía S.A. **QUINTO: Reconocimiento.** Los comparecientes reconocen estar en pleno conocimiento de que la Venta Prometida en el presente instrumento se encuentra regulada por la Ley número veinte mil setecientos ochenta que modifica al Decreto ley número ochocientos veinticinco, Ley del Impuesto al Valor Agregado, en virtud de la cual, a partir del primero de enero del año dos mil dieciséis, todas las ventas de inmuebles, nuevos o usados, que sean efectuadas por un vendedor habitual se encuentran gravadas con el Impuesto al Valor Agregado. **SEXTO:** **Entendimiento reciproco*.*** Las partes convienen y dan por parte integrante del contrato de promesa de compraventa suscrita entre ellos, que si el inmueble que se prometió vender, se trata de una de las veinticuatro oficinas construidas en el Proyecto. Al tener un fin comercial, éste pierde su condición de DFL 2 para todos los efectos legales. Esta declaración y conocimiento establecen los contratantes que tiene el carácter de esencial y es conocido por ambos. **SÉPTIMO: Declaración.** Los contratantes convienen y declaran en que en caso de modificarse la base actual de cálculo de la Unidad de Fomento o de suspenderse su aplicación, se aplicará en su lugar, el Índice de Precio al Consumidor, vigente entre la fecha de este contrato y la fecha del pago efectivo. **OCTAVO: Financiamiento bancario.** En el caso de mediar un crédito hipotecario u otro tipo de financiamiento bancario, el Promitente Comprador será quien gestione su crédito hipotecario ante el Banco de su elección, obligándose a proporcionar con la antelación de dos meses a la fecha de la entrega del proyecto **${nombre\_proyecto},** todos los antecedentes requeridos para tal operación. Con todo, en el evento que el Promitente Comprador no realice el pago convenido en la cláusula cuarta de este contrato, o sin motivo alguno no contribuya al acceso de la información requerida por la Promitente Vendedora, o no sea sujeto de crédito de acuerdo a las exigencias de las entidades de financiamiento, dentro del plazo de treinta días a la fecha de la Recepción Municipal, la Promitente Vendedora podrá declarar ipso facto resuelto este contrato, pudiendo en tal caso disponer inmediatamente de la propiedad objeto de esta Promesa en la forma que estime conveniente. En tal evento, la Promitente Vendedora, notificará su decisión de resolver este contrato al Promitente Comprador por los medios que estime conveniente, tales como correo electrónico, carta certificada, notificación personal, etc., manifestando la determinación de la sociedad vendedora, **INMOBILIARIA COSTANERA PACÍFICO SpA,** de declarar terminado el contrato, notificación que por sí sola producirá todos los efectos legales y contractuales, aun cuando el Promitente Comprador no se encuentre en el domicilio señalado en la comparecencia, o estuviere ausente del país. Declarada la resolución del contrato de Promesa de Compraventa, según se expresó precedentemente, el Promitente Comprador, a vía de pena, incurrirá en una multa en las mismas condiciones que se señala en la cláusula undécima de este contrato. **NOVENO: De la tramitación del Financiamiento Bancario:** Queda expresamente estipulado en este acto que toda tramitación del crédito con garantía hipotecaria o de obtención de subsidio habitacional otorgado por el Estado de Chile, es de única y exclusiva responsabilidad del Promitente Comprador. Por consiguiente, si el Promitente Comprador no obtuviere dicho crédito y/o subsidio, o si se le otorgare con demora en relación a los plazos establecidos en esta Promesa, tales circunstancias serán de su absoluta y exclusiva responsabilidad, no habiendo en consecuencia responsabilidad alguna de la inmobiliaria en este sentido. **DÉCIMO:** En el caso de que la forma de pago sea a través de pies u adelantos de dinero a plazos, o sea en Subsidio u Ahorro, o en el caso de que sea tramitado el Subsidio y lo emplee en otro proyecto, queda establecido que cualquier incumplimiento de los vencimientos de los documentos en custodia o adelantos comprometidos según el presente instrumento, quedará sujeto a las sanciones establecidas en la cláusula Séptimo. **UNDÉCIMO: Suscripción de Compraventa Definitiva.** El contrato definitivo de Compraventa, se otorgará en la Notaría que señale la Promitente Vendedora dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de la Recepción Municipal definitiva del departamento que se ha prometido vender. Este plazo será prorrogable en los días que correspondan para la firma de la Compraventa Prometida, según lo estime la parte vendedora, de lo contrario se resuelve el contrato según lo estipulado en la cláusula siguiente. **DOUDÉCIMO: Cláusula penal.** Si el Promitente Comprador se desistiera de la Promesa de Compraventa por causas que le son imputables, o en el caso que no se pudiera llevar a efecto en la forma estipulada o si por cualquier circunstancia incurriera en simple retardo de suscribir la escritura de Compraventa Definitiva, deberá pagar **cincuenta Unidades de Fomento,** todo ello a modo de pena o multa, y como avaluación anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento, quedando automáticamente resuelta esta Promesa de Compraventa, sin responsabilidad alguna para la Promitente Vendedora. A su turno, la Promitente Vendedora se obliga a devolver el dinero entregado a cuenta del precio sin interés alguno, deducida la multa señalada precedentemente; ello, dentro del plazo de noventa días, contados desde la resolución del contrato y el correspondiente finiquito. Asimismo, si la Promitente vendedora no concretara el proyecto inmobiliario en los términos señalados en la cláusula precedente deberá pagar **cincuenta Unidades de Fomento,** todo ello a modo de pena o multa, y como avaluación anticipada de los perjuicios causados por el incumplimiento, quedando automáticamente resuelta esta Promesa de Compraventa, sin responsabilidad alguna para la Promitente Compradora. **DÉCIMO TERCERO: Póliza de seguro.** Con el objeto de garantizar el cumplimiento del presente contrato por parte del Promitente Vendedor y de acuerdo con lo establecido en el artículo ciento treinta y ocho bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la cláusula cuarta de este instrumento, la Promitente Vendedora ha contratado en favor de don (ña) **${titular\_promesa},** ya individualizado en la comparecencia, en calidad de beneficiario, un seguro equivalente a las sumas entregadas. El presente seguro, de **AVLA SEGUROS DE CREDITO Y GARANTIA S.A.**, se mantendrá vigente hasta el día de la inscripción del inmueble individualizado en la cláusula segunda precedente a nombre del Promitente Comprador en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena. **DÉCIMO CUARTO: De la entrega material de la cosa que se promete vender.** La entrega material de la cosa prometida se hará a la Promitente Compradora al momento de otorgarse la escritura de Compraventa Definitiva, en forma simbólica, en la forma prevista en el artículo seiscientos ochenta y cuatro número uno del Código Civil, permitiéndole la promitente vendedora a la promitente compradora, la aprehensión material de la cosa vendida. Asimismo, la Promitente Vendedora, comunica en este acto y mediante este instrumento a la Promitente Compradora que el departamento que se vende, se estima que estará terminado el **primer trimestre del año dos mil veintidos,** debiendo estar a esa fecha los saldos de precio debidamente cancelados. **DÉCIMO QUINTO: De los Gastos.** Los gastos, impuestos e inscripciones originados por el otorgamiento de esta Promesa de Compraventa, serán de cargo del vendedor, así como los que deriven del contrato de Compraventa Prometido, serán de cargo del Promitente Comprador. **DÉCIMO SEXTO: De la forma en que se hará la venta y otras declaraciones de las partes**. La venta se hará considerando la cosa prometida como especie o cuerpo cierto, en el estado que indican sus especificaciones técnicas ya referidas, que son conocidas y aprobadas por el Promitente Comprador; y con similares terminaciones al departamento piloto; con todos sus usos y derechos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, con todas sus instalaciones, edificaciones y plantaciones, respondiendo el Promitente Vendedor del saneamiento de la evicción en conformidad a la ley, libre de todo gravamen, litigio, prohibición, embargo o expropiación que la pudiere afectar, excepto en lo que dice relación con el Reglamento de Copropiedad del edificio, el que será dictado por el Promitente Vendedor. Se deja expresa constancia que si la Ilustre Municipalidad de La Serena, al extender el Certificado de Autorización de Venta por Pisos y Departamentos, permitiere sólo la asignación del uso y goce de él o de los estacionamientos para automóviles materia del presente contrato, se entenderá que la Promitente Vendedora ha cumplido a cabalidad las obligaciones que le impone el presente contrato y el prometido, en la medida en que se ceda, al Promitente Comprador, el uso y goce de tal o tales estacionamientos, aun cuando el terreno en el que se encuentren situados fuere declarado por la Municipalidad como bien común del Edificio. **DÉCIMO SÉPTIMO: Prórroga de competencia.** Para todos los efectos legales, las partes fijan y fijarán domicilio en la ciudad y comuna de La Serena y se someterán a la jurisdicción y competencia de sus tribunales ordinarios de justicia. **DÉCIMO OCTAVO: Mandato.** La Promitente Compradora ya singularizada en este acto, viene en otorgar al representante de la sociedad **INMOBILIARIA COSTANERA PACÍFICO SpA,** ya individualizado en la comparecencia de este acto, un mandato irrevocable, a fin de que en su nombre y representación proceda a suscribir la pertinente escritura pública de resciliación de esta Promesa de Compraventa en el caso de contravención de las obligaciones emanadas de este instrumento, o del incumplimiento del vendedor de los actos u hechos determinados por la parte vendedora, sin perjuicios de las sanciones establecidas en la cláusula Undécima. **DÉCIMO NOVENO: Facultades.** El (la) promitente comprador (ra) otorga mandato especial irrevocable, en los términos expuestos en el artículo mil quinientos veintiocho del Código Civil, a don Sebastián Rodrigo Araya Varela y a doña Cecilia Margarita Debia García, para que en forma separada e indistintamente, en su nombre y representación, aclaren, complementen, rectifiquen o enmienden el presente contrato de promesa de compraventa sin alterar sus elementos esenciales, respecto de cualquier error u omisión de que adoleciere a objeto de obtener la total legalización de la propiedad que mediante este instrumento se promete vender. Para tal efecto los mandatarios quedan facultados para firmar todos los instrumentos privados o escrituras públicas que se requieran con el fin antes señalado. **TRIGÉSIMO. Del cierre de negocios.** Se considera parte integrante del presente contrato, el cierre de negocios celebrado entre las partes promitentes de la presente escritura, dejando expresa constancia que en el evento de que existiese la modalidad de pago en cuotas, el no pago oportuno de éstas, darán la facultad a la sociedad para dejar sin efecto el referido cierre de negocios, y, por ende, de manera ipso facto, la presente Promesa de Compraventa, con las sanciones establecidas en la cláusula Undécima de este instrumento. **LA PERSONERÍA** que habilita a ${personeria} para representar a **INMOBILIARIA COSTANERA PACÍFICO SpA** consta en escritura pública de fecha siete de Septiembre del año dos mil dieciocho, otorgada ante la Notario Público de La Serena doña Elena Leyton Carvajal, documento que no se inserta por ser conocido del Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas. En comprobante, y previa lectura, la otorgan y firman ante mí. Se da copia. - DOY FE.-

-----------------------------------------------

**${titular\_promesa}**

RUT : ${rut\_titular}

-----------------------------------------------

**${firma\_inmobiliaria}**

RUT : ${rut\_firma\_inmobiliaria}

pp. Inmobiliaria COSTANERA PACIFICO S.P.A