

PRIMER BIMESTRE.- AÑO 2016.-

REPERTORIO N°

PROMESA DE COMPRAVENTA.-

Inmobiliaria Altos del Huife S.A.-

A

Nombre Comprador .-

En Pucón, comuna de Pucón, República de Chile, a XX de XXXXXXXX de dos mil dieciséis, ante mi, **Nombre Abogado**, Abogado, Notario Público Titular de Pucón, con oficio en **Domicilio abogado**, comparecen por una parte, como promitente vendedor don **Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda**, chileno, casado, gestor de comercio, cédula de identidad número 10.600.842-6, en representación de la sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.**, del giro de su denominación, rol único tributario 76.495.475-0, ambos domiciliados en calle Ramón Freire número 3195, ciudad de Santiago, de paso en esta ciudad y por la otra parte, como promitente comprador (a), **Nombre Comprador, Nacionalidad, Profesión, Estado Civil, Domicilio comprador**, cédula de identidad y rol único tributario número 99.999.999-9, mayor de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen que acordaron la siguiente promesa de compraventa:

PRIMERO: Antecedentes: 1.1) Don **Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda** declara que su representada, la sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.**, es dueña de un predio denominado **Lote Altos del Huife Uno**, ubicado en el lugar Huife, comuna de Pucón, de una superficie de 98,22 hectáreas, con los siguientes deslindes especiales: **Norte:** en línea recta con camino público Pucón-Termas de Huife, en 120,90 metros con lote D,

en 85 metros con lote C, en línea recta con camino público Pucón-Termas de Huife, en 270 metros y en 342 metros con quebrada Oro Coihue que lo separa del lote 1A-2, en 92 metros con quebrada sin nombre, en 167 metros, en 224 metros y en 140 metros con lote 1A-8A, en 210,90 metros, en 150 metros, en 146 metros con lote 2B-1 y en 132,50 metros con quebrada Oro Coihue que lo separa del lote 2B-1; **Oriente:** en 132,35 metros con lote D, en 202 metros con lote 1A-8A, en 274 metros con quebrada Oro Coihue que lo separa del lote 2B-1, en 153 metros con lote 2B-1, en 582 metros con lote 2A, **Sur:** con sesgo de barranco que lo separa de Juan Pérez y sucesión Luis Oyarzun y en línea sinuosa con lote A1; **Poniente:** en línea sinuosa con lote A1, en 117,65 metros con lote C, en 205 metros y en 25,50 metros con lote 1A-8A, en línea recta con lote A1. Se encuentra inscrito a fojas 1403 número 2772 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2015. Los roles de avalúo de los predio que forman este lote son los número 140-73, 140-69, 140-72, 140-144 y 140-143, todos de la comuna de Pucón. **1.2)** A este predio se le practicó una subdivisión, resultando, entre otros, el denominado **Lote número X**, de una superficie de XXXX metros cuadrados, con los siguientes deslindes especiales: **Norte:** con lotes números XXX y XXX ; **Oriente:** con lote número XXX, separados en parte por servidumbre de tránsito; **Sur:** con lote XXX, separado por servidumbre de tránsito, **Poniente:** con lote número XXX., separado en parte por servidumbre de tránsito. La subdivisión fue aprobada mediante certificado emitido por el Servicio Agrícola y Ganadero, quedando inscrita a fojas XX número XX del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del año 2016, siendo archivados los antecedentes bajo el número XX del Registro de Documentos de Propiedad y bajo el número XX del Registro Especial de Planos, respectivamente, ambos del Conservador de Bienes Raíces de Pucón del mismo año.

SEGUNDO: Por el presente instrumento, don **Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda**, en representación de **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.**, promete vender, ceder y transferir a **Nombre Comprador**, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí o para los terceros que indicará en la escritura de compraventa, el **lote número X** singularizado en la cláusula primera.

TERCERO: El precio de la venta prometida es la suma de \$ XX.XXX.XXX.-, que se pagarán de la siguiente manera: **3.1)** Con la suma de \$ XX.XXX.XXX.-, pagada con motivo de la firma de la reserva del inmueble, suma que fue debidamente recibida por la sociedad vendedora

CUARTO: Condiciones generales de la promesa: 4.1) La venta se hará como cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra actualmente la propiedad vendida, con todo lo plantado y edificado, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, litigio, prohibición, embargo y declaratoria de expropiación, con excepción del Reglamento que se nombrará mas adelante, respondiendo la sociedad vendedora del saneamiento de acuerdo a la ley. Las partes declaran que el cumplimiento de esta cláusula es elemento determinante en la celebración del contrato. **4.2)** También se eleva a la misma categoría, el hecho que la sociedad vendedora se hará cargo de todas y cada una de las deudas que, por concepto del no pago de contribuciones a los bienes raíces adeuda o llegue a adeudar el inmueble vendido, de tal manera que el comprador se hará cargo de ello, sólo a contar de la compraventa, hacia el futuro. **4.3)** La entrega material del inmueble se hará a continuación de las firmas de este instrumento. **4.4)** De conformidad al artículo 1 inciso 4 del Decreto Ley 3.516 de 19 de noviembre de 1980, del Ministerio de Agricultura, publicado en el Diario Oficial de 1 de diciembre de 1980, el lote vendido, por ser resultante de una subdivisión, está sujeto a la prohibición de cambiar su destino, en los términos que establecen los artículos cincuenta y cinco y cincuenta y

seis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. **4.5)** Para los efectos del artículo setenta y cinco bis del Código Tributario, la sociedad vendedora declara bajo juramento que el inmueble objeto del presente contrato tributa bajo el sistema de renta efectiva. **4.6) Servidumbres.** El lote prometido vender está sujeto a la servidumbre de tránsito y de destinación de áreas para los servicios domiciliarios señalados en el Reglamento del Loteo que se indicará a continuación, en una superficie de 300 metros cuadrados, de acuerdo al plano de subdivisión respectivo. Por lo mismo, el promitente comprador, tiene derecho, como titular de un predio dominante, a usar los caminos y senderos de acceso al camino público a Pucón, de acuerdo al rumbo y orientación que consta del plano de subdivisión citado en la cláusula primera, derecho que se adquiere, junto a las obligaciones correlativas que genera su debida mantención y ejercicio, conjuntamente con los demás propietarios colindantes, en proporción a su dominio. **4.7) Reglamento del loteo.** el promitente comprador declara conocer el Reglamento del loteo con aprovechamiento de aguas termales, otorga por **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.** por escritura pública de la Notaría de Pucón de don Luis Espinoza de fecha 22 de enero de 2016, repertorio 2365, obligándose a cumplir con las normas y regulaciones que regirán las relaciones de orden interno y los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios u ocupantes a cualquier título de cada lote o parcela. **4.8)** El contrato de compraventa será firmado a partir del pago de última cuota del precio y, en todo caso, a mas tardar el día XX de XXXX de 20XX, a las XX:XX horas en la Notaría de Pucón. Para tales efectos, la Inmobiliaria remitirá correo electrónico al promitente comprador, con el texto de la minuta, indicando la fecha y hora específicas, siendo condición esencial para la firma que esté pagado el saldo del precio referido en la cláusula tercera.

QUINTO: Los gastos derivados de este contrato serán de cargo de la sociedad vendedora.- **SEXTO: Cláusula penal:** Si cualquiera de las partes no diera cumplimiento

oportuno a sus obligaciones, ni tampoco suscribiera la compraventa prometida dentro del plazo establecido en la cláusula cuarta número 4.8, la contratante incumplidora, deberá pagar a la otra parte que haya cumplido o estado llana a cumplir, la suma de \$XX.XXX.XXX.- pago que hará título de indemnización convencional de los perjuicios previstos e imprevistos, sin tener derecho a pedir el cumplimiento de la obligación principal. Si la promitente vendedora fuese quien incurriese en el incumplimiento, deberá, además, devolver los anticipos recibidos, debidamente reajustados de acuerdo al valor de la unidad de fomento. Si la promitente compradora fuese quien incurriese en el incumplimiento, la Inmobiliaria tendrá la opción de cobrar los intereses indicados en la cláusula tercera o aplicar esta multa, en cuyo caso los abonos serán imputados al pago de la misma. La devolución del saldo, en su caso, lo hará la Inmobiliaria una vez que venda la misma parcela a terceros, para lo cual tendrá el plazo de 24 meses a contar del finiquito de la presente promesa. Esta multa constituye una evaluación convencional y anticipada de todos los eventuales daños y perjuicios -sean éstos directos o indirectos, previstos o imprevistos, presentes o futuros, lucro cesante, daño emergente, perjuicios moratorios o compensatorios- que el incumplimiento ocasione a cualquiera de las partes, y tendrá el carácter de pena compensatoria y moratoria única, no pudiendo aquella parte beneficiada por la misma, exigir, por cualquiera causa, actual o sobreviniente, compensaciones o indemnizaciones adicionales. **SÉPTIMO: Contribuciones:** El lote número X tiene asignado el rol en trámite XXXX-XXXX de la comuna de Pucón, según cuenta el certificado del Servicio de Impuestos Internos número XXXXXX de fecha XX de XXXXXX de 2016, tenido a la vista. Los roles matrices son los números XXXXXXXXXXXX de la misma comuna y se encuentra al día en el pago de contribuciones, de acuerdo a los documentos tenidos a la vista y devueltos a los interesados **OCTAVO:** Para todos los efectos derivados de este contrato, las partes fijan domicilio en la ciudad de Pucón.

NOVENO: Los comparecientes otorgan mandato especial al abogado **Nombre del Abogado**, cédula de identidad y rol único tributario número XX.XXX.XXX-X, para que firme en sus nombres y representaciones las escrituras públicas rectificatorias o complementarias a la presente que sean necesarias, sin alterar precio, forma de pago ni la parcela o lote objeto del contrato. **DÉCIMO: Personería:** La personería de don **Juan Daniel Alcoholado Sepúlveda** para actuar en representación de la sociedad **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.** consta de la escritura pública de la Notaría de Pucón de don Luis Espinoza Garrido de fecha 2 de noviembre de 2015, repertorio 2.886, cuya copia autorizada se ha tenido a la vista y no se inserta a petición de los interesados. **UNDÉCIMO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y demás trámites que sean procedentes en los Conservadores de Bienes Raíces que correspondan. La concesión de esta facultad es desde luego irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos. La minuta que dio origen a esta escritura pública fue redactada por el abogado **Nombre del Abogado**. En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes ante mí, correspondiendo al presente instrumento el Repertorio Notarial número -----. Se da copia. Doy fe.-

p.p. **Inmobiliaria Altos del Huife S.A.**

Comprado