

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO LO VIAL

INMOBILIARIA HIGHLANDS III SPA

A

En Santiago de Chile, a _____, entre **Highlands III SpA**, rol único tributario N° 76.520.044-K, del giro inmobiliario, representado por Paola Barrera Heller, cédula nacional de identidad N°15.960.799-2 y Sergio Vergara González, cédula nacional de identidad N°10.334.825-0, todos con domicilio en calle Isidora Goyenechea N°2800, oficina 5001, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante indistintamente también “la Promitente Vendedora ” o “la Inmobiliaria”; y por la otra parte, como "el Promitente Comprador", don _____, _____, _____ con _____, _____, cédula de identidad número _____, domiciliado en _____, comuna de _____, ciudad de _____, correo electrónico _____, teléfono _____, se ha convenido la siguiente Promesa de Compraventa, en adelante “el Contrato”, “la Promesa” o “el Contrato de Promesa”:

PRIMERO: Antecedentes. La Inmobiliaria es dueña del predio denominado Lote rol de avaluo N°4946-28 ubicado en Avenida San Nicolás N°950 de la comuna de San Miguel (en adelante, el “Lote”), cuyos deslindes son los siguientes: Al Norte, Avenida San Nicolás; al Sur, Viña Prat; al Oriente, sitio número seis; y al Poniente, sitio número cuatro. Dichos deslindes podrán tener variaciones menores por efecto de ajustes de planos. En dicho Lote se desarrollará un proyecto habitacional de edificación en altura. En todo caso, las modificaciones que puedan experimentar los deslindes antes individualizados no podrán alterar la superficie efectiva del inmueble individualizado en la cláusula Tercera, su ubicación dentro del proyecto, como tampoco los materiales de construcción a ser utilizados.

SEGUNDO: Proyecto Inmobiliario. En el Lote, la Inmobiliaria encomendó la construcción de un Condominio tipo A, compuesto por 1 Edificio, con destino habitacional, denominado Edificio Lo Vial, en adelante e indistintamente “el Proyecto” o “el Condominio”.

Los Planos y Especificaciones Técnicas del inmueble objeto de esta promesa de compraventa se entregan en este acto a la Promitente Compradora, quien los declara conocer y aceptar. Estos planos y especificaciones técnicas podrán sufrir alteraciones o variaciones durante la ejecución y construcción del Proyecto, con ocasión de exigencias de la Dirección de Obras Municipales o de algún otro organismo gubernamental, por escasez o carencia de materiales de construcción o por cualquier otro motivo que justifique dichas variaciones o alteraciones. Con todo, las alteraciones o variaciones a los Planos y Especificaciones Técnicas del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, serán

debidamente notificados al Promitente Comprador mediante correo electrónico o carta certificada enviada al domicilio del Promitente Comprador indicado en la comparecencia, sin perjuicio de la facultad de éste último de desistirse de celebrar el contrato de compraventa prometido, en caso de no estar de acuerdo con las modificaciones propuestas por la Inmobiliaria, para lo cual deberá notificar su intención de no perseverar en la suscripción del contrato de compraventa prometido dentro de los 10 días hábiles siguientes contados desde el despacho de la notificación respectiva a la dirección de correo electrónico singularizado en cláusula décimo octava. En la eventualidad que la Promitente Compradora se desista de celebrar el contrato prometido, no se devengará multa o indemnización de ningún tipo a favor de la Inmobiliaria, debiendo esta última restituir lo pagado por la Promitente Compradora a dicha fecha. Si la Promitente Compradora no manifiesta su intención de desistirse del contrato prometido dentro del plazo señalado, se entenderá que ha caducado su derecho de desistimiento.

TERCERO: Promesa de Compraventa. Por el presente instrumento, la Promitente Vendedora, debidamente representada en la forma indicada en la comparecencia, promete vender, ceder y transferir, a la Promitente Compradora, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí,

[DEPARTAMENTO]

- a) El departamento número _____; que tendrá _____ metros cuadrados útiles de acuerdo al plano entregado al Promitente Comprador.
- b) El estacionamiento número _____; que tendrá _____ metros cuadrados útiles de acuerdo al plano entregado al Promitente Comprador.
- c) La bodega número _____; que tendrá _____ metros cuadrados útiles de acuerdo al plano entregado al Promitente Comprador.

Asimismo, se comprenderán en la compraventa, los derechos de dominio, y de uso y goce en el terreno y en los demás bienes comunes de toda la edificación, en la forma y proporción establecidas en la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y en el Reglamento de Copropiedad respectivo.

Se deja constancia que el número del departamento podrá variar, manteniendo su emplazamiento dentro del Proyecto. El nombre del Proyecto podrá también variar, manteniendo las características del mismo y en ninguno de estos casos, esto dará derecho para terminar anticipadamente este contrato.

CUARTO: Precio y Forma de Pago. El precio de la compraventa prometida será la cantidad equivalente en pesos moneda nacional a _____ Unidades de Fomento, que el Promitente Comprador paga y se obliga a pagar en la siguiente forma y oportunidades:

- A. Reserva:** _____ Unidades de Fomento, que el Promitente Comprador pagó con anterioridad a este acto, al contado y en dinero en efectivo según la equivalencia en pesos moneda de circulación nacional a dicha fecha, a entera satisfacción de la Inmobiliaria. El monto de la reserva no será restituido al Promitente Comprador en caso alguno, salvo que la presente promesa de compraventa se resuelva por: (i) incumplimiento de la Promitente Vendedora de acuerdo a lo señalado en la cláusula Octava I letra a) de este instrumento; (ii) que la Promitente Vendedora no persevere en el desarrollo del Proyecto de acuerdo a lo señalado en la cláusula Octava II de este instrumento; y/o (iii) incumplimiento grave de la Promitente Vendedora de acuerdo a lo señalado en la cláusula Novena I de este instrumento.
- B. Pago en Cuotas:** Con el equivalente a _____ Unidades de Fomento que el Promitente Comprador se obliga a pagar en _____ cuotas, según la equivalencia en pesos moneda de circulación nacional a cada fecha de pago y en las fechas que se indican a continuación:

Unidades de Fomento	con vencimiento al
_____	30 de diciembre de 2017
_____	30 de enero de 2018
_____	28 de febrero de 2018
_____	30 de marzo de 2018
_____	30 de abril de 2018
_____	30 de mayo de 2018
_____	30 de junio de 2018
_____	30 de julio de 2018
_____	30 de agosto de 2018
_____	30 de septiembre de 2018
_____	30 de octubre de 2018
_____	30 de noviembre de 2018
_____	30 de diciembre de 2018
_____	30 de enero de 2019
_____	28 de febrero de 2019
_____	30 de marzo de 2019
_____	30 de abril de 2019
_____	30 de mayo de 2019
_____	30 de junio de 2019
_____	30 de julio de 2019

- C. Con la suma equivalente en moneda nacional a _____ Unidades de Fomento, que la promitente compradora documentará en cuotas con tarjeta de crédito con fecha 30 de Agosto de 2019
- D. Saldo de Cuotas:** Las partes dejan expresa constancia que en el evento que, a la fecha de suscripción de la compraventa definitiva prometida por medio de este instrumento, quedare el pago de cuotas pendientes de aquellas indicadas en el literal C. precedente, el Promitente Comprador deberá pagar la totalidad del saldo de cuotas pendiente en ese mismo acto.
- E. Saldo de Precio:** _____ Unidades de Fomento que el Promitente Comprador se obliga a pagar al momento de la suscripción de la escritura de compraventa definitiva, al contado y en dinero en efectivo, pudiendo financiar este monto con la institución financiera que éste elija.

En la eventualidad de que el Promitente Comprador opte por financiar todo o parte del precio de la compraventa prometida mediante crédito bancario o de un préstamo con otra institución financiera, se deja expresa constancia que, en tal caso, la aprobación o rechazo del crédito, será de su exclusivo cargo y costo y, en ningún caso, será condición del negocio y/o del presente contrato ni autorizará al Promitente Comprador para excusarse del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato. El Promitente Comprador será el único responsable de la obtención del crédito o préstamo, de tal forma que, el no otorgamiento del crédito, mutuo o préstamo será considerado como desistimiento de la presente Promesa de Compraventa, salvo el acaecimiento de caso fortuito o fuerza mayor, lo que deberá ser debidamente acreditado por el Promitente Comprador.

En el evento que el Promitente Comprador optare por pagar el saldo de precio mediante un mutuo en letras hipotecarias, será de cargo del Promitente Comprador la eventual diferencia

que se produzca en la venta de las letras, respecto de su valor par. En este caso, el Promitente Comprador deberá caucionar dicha diferencia, a satisfacción de la Inmobiliaria. El valor de venta de las letras hipotecarias será aquel que indique el banco que haya otorgado el crédito en la liquidación que entregue al efecto. El pago de la diferencia entre el precio de venta de las letras y su valor par, deberá efectuarse dentro de los 30 días siguientes a la liquidación proporcionada por el banco acreedor. La Inmobiliaria entregará al Promitente Comprador por mano o mediante correo electrónico a la dirección indicada en la comparecencia, la liquidación final del pago del precio de compraventa. En el evento de que la referida liquidación arroje un excedente en beneficio del Promitente Comprador, dicha suma será reembolsada al Promitente Comprador dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la liquidación practicada por el banco o institución financiera acreedora.

QUINTO: Forma de la Compraventa. La unidad objeto de este Contrato se venderá como especie o cuerpo cierto, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, con excepción de los gravámenes que emanan del Reglamento de Copropiedad del Condominio ubicado en el Lote y otros necesarios para la ejecución del Proyecto (como por ejemplo servidumbres de acueducto y alcantarillado), respondiendo la Promitente Vendedora del saneamiento y de la evicción en conformidad a la ley. Desde luego, el Promitente Comprador acepta que el haber tenido acceso a la unidad piloto (en caso de que efectivamente la Inmobiliaria hubiere dispuesto una unidad piloto para visitas) no significa que se comprendan marcas o cualidades específicas de los bienes incorporados a la construcción. Para cualquier efecto, lo que primará por sobre los materiales exhibidos en la unidad piloto serán los parámetros de calidad establecidos en las Especificaciones Técnicas de la unidad objeto del presente Contrato, copia de las cuales se entregan en este acto al Promitente Comprador junto con los planos de planta de la unidad prometida comprar.

SEXTO: Entrega Material. En el evento de que la compraventa de la unidad se financie con una institución financiera que haya celebrado un convenio con la Promitente Vendedora, la entrega material de la unidad objeto del presente contrato se efectuará dentro de los 45 días corridos siguientes a la suscripción de la compraventa definitiva por todas las partes. En cualquier otro evento, la entrega material de la unidad objeto del presente contrato, se efectuará dentro de los 25 días corridos siguientes a la inscripción del contrato de compraventa prometido en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Todo lo anterior, siempre y cuando a esa fecha se encontrare pagada la totalidad del precio de la compraventa.

La entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa será coordinada por la Inmobiliaria con el Promitente Comprador por teléfono, correo electrónico u por otro medio de comunicación. La entrega se realizará mediante alguna de las siguientes formas: 1) mediante firma de acta de entrega; o, 2) habiéndose negado el Promitente Comprador en dos oportunidades sucesivas a recibir la unidad, en un período de a lo menos 1 día hábil entre cada negativa a recibir la unidad, dejando la Inmobiliaria en la notaría donde se suscribió la compraventa, las llaves de la unidad y notificándosele por carta certificada notarial de este hecho, entendiéndose que la unidad fue entregada dentro del quinto día hábil siguiente a la constancia de recepción de la carta por la oficina de correos respectiva. La unidad se entregará con sus cuentas de servicios, gastos comunes y contribuciones de bienes raíces al día, siendo a partir de la fecha de entrega real o simbólica todos estos gastos de cargo del Promitente Comprador.

En el evento que el Promitente Comprador opte por alguno de los elementos o instalaciones del tipo opcionales ofrecidos por la Inmobiliaria, dichos elementos serán instalados en el inmueble una vez que el Promitente Comprador haya recepcionado materialmente la unidad. La instalación de dichos opcionales se efectuará dentro de los 60 días hábiles siguientes a la entrega material del inmueble, o

dentro del plazo que el Promitente Comprador acuerde con la Inmobiliaria, y deberán encontrarse pagados al momento de celebrar el contrato de compraventa prometido.

SÉPTIMO: Plazo Otorgamiento Contrato Prometido. El contrato de compraventa prometido se suscribirá dentro del plazo de 15 días corridos contados desde que la Promitente Vendedora notifique al Promitente Comprador el hecho de haber dado inicio al proceso de escrituración y, en todo caso, antes del 30 de octubre de 2019. La notificación será comunicada al Promitente Comprador mediante correo electrónico o carta certificada notarial enviada al domicilio de éste indicado en la comparecencia, salvo acuerdo de las partes en contrario.

La comunicación por correo electrónico se despachará durante 3 días seguidos al Promitente Comprador y, adicionalmente, y sin que aquello conlleve efecto legal alguno o contractual, también se procurará contactar vía telefónica al Promitente Comprador. La escritura pública de compraventa con pago del saldo de precio (y de cuotas si corresponde) al contado, será suscrita en la Notaría que al efecto designe la Inmobiliaria lo que será oportunamente informado al Promitente Comprador. En caso de que el precio del contrato de compraventa sea financiado mediante un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera la escritura de compraventa se otorgará en la Notaría que al efecto designe el banco acreedor y deberá extenderse y ser suscrita por el Promitente Comprador dentro de los 15 días corridos antes mencionados. El Promitente Comprador deberá informar a la Promitente Vendedora del hecho de encontrarse extendida la escritura de Compraventa con crédito bancario, indicándole la Notaría en que deba suscribirse. La obligación de suscribir la escritura de compraventa y el pago del precio adeudado se entenderá cumplida cuando, además de que las firmas que sean legalmente procedentes, sean entregados o exhibidos en Notaría todos los instrumentos públicos o privados que la ley exija para que ella pueda ser autorizada por el Notario Público y una vez pagados, además, los impuestos y derechos notariales que a ella correspondan. Las partes acuerdan expresamente que los plazos convenidos en esta cláusula son meramente suspensivos y, por ende, al vencimiento de ellos, se podrá solicitar el cumplimiento forzado del contrato o su resolución. Se deja, asimismo, expresa constancia que los títulos de los inmuebles prometidos vender se han entregado al Promitente Comprador. Tratándose de compras con financiamiento crediticio, los títulos de lo prometido vender serán enviados por la Promitente Vendedora a la institución informada por el Promitente Comprador.

Si como consecuencia de hechos derivados del proceso constructivo, se retrasase el término de las obras del Proyecto o existiere retraso de los servicios públicos o municipales que deben emitir los certificados pertinentes y, en consecuencia, no fuere posible notificar el inicio del proceso de escrituración dentro de la fecha máxima indicada en esta cláusula, dicho plazo se prorrogará en forma automática por 120 días corridos adicionales. Vencido este nuevo plazo sin que sea aún posible iniciar el proceso de escrituración, la Promitente Vendedora comunicará dicha circunstancia al Promitente Comprador, informándole de la nueva fecha de inicio del proceso de escrituración. Dicha comunicación se enviará al correo electrónico del Promitente Comprador indicado en este contrato o por carta certificada despachada vía Correos de Chile por un Notario Público de la plaza al domicilio del Promitente Comprador, indicado en este Contrato. Si el Promitente Comprador no aceptare la nueva fecha de escrituración propuesta por la Promitente Vendedora, éste podrá desistirse del presente contrato, resolviéndose de pleno derecho, sin necesidad de autorización alguna de tercero. En dicho evento, la Promitente Vendedora deberá devolver al Promitente Comprador los dineros percibidos a cuenta del precio de lo prometido vender debidamente reajustados en su valor en unidades de fomento más un interés del 3% anual calculado sobre dichos dineros percibidos, como única, total y exclusiva indemnización de cualquier perjuicio, incluyendo perjuicios moratorios y compensatorios de cualquier tipo, expresamente lucro cesante y daño moral. Dichos dineros se devolverán dentro de los 30 días siguientes a la firma por parte del Promitente Comprador del documento de resciliación del presente contrato. La aceptación del nuevo plazo o la solicitud de resciliación de la promesa de compraventa deberán ser comunicadas por escrito por el Promitente Comprador dentro de los 20 días corridos

siguientes a la comunicación de la Promitente Vendedora. En la eventualidad de que transcurriera dicho plazo sin que el Promitente Comprador haya manifestado su aceptación o rechazo a la propuesta del Promitente Vendedor, la presente promesa de compraventa se entenderá resuelta de pleno derecho, debiendo procederse en consecuencia de la misma forma descrita anteriormente para el caso de que el Promitente Comprador no hubiera aceptado la nueva fecha propuesta.

OCTAVO: Sanciones.

- I. En caso de que, encontrándose el contrato de compraventa definitivo en condiciones de ser suscrito válidamente por las partes, esto es: (i) que sus títulos se encuentren ajustados a derecho; (ii) que se haya otorgado la recepción final; (iii) que se encuentren disponibles los demás documentos que conforme a la ley resulten necesarios para escriturar la unidad prometida vender dentro del plazo estipulado en la cláusula Séptima precedente; y (iv) que se haya enviado la carta certificada o el correo electrónico en que se comunique al Promitente Comprador que se ha dado inicio al proceso de escrituración del contrato de compraventa prometido, cualquiera de las partes se desistiera del negocio o no concurriera a suscribir el contrato de compraventa prometido dentro del plazo convenido por causa que le fuere imputable a su negligencia o culpa, la parte diligente cumplidora podrá, alternativamente:
 - a. **Exigir la resolución ipso iure del presente contrato**, la que operará sin necesidad de resolución ni intervención de naturaleza alguna por parte de terceros, bastando para ello una notificación fundamentada en tal sentido, efectuada por medio de carta certificada despachada vía Correos de Chile por un Notario Público de la plaza dirigida al domicilio señalado por la parte incumplidora en este contrato. La carta deberá enviarse en 2 días hábiles sucesivos. En dicho caso, la parte incumplidora incurrirá en una multa en beneficio de la parte diligente cumplidora que ascenderá a un monto de hasta el 10% del precio estipulado, la cual se cobrará a título de única, total y exclusiva indemnización, sin derecho de la parte diligente a repetir en contra de la incumplidora, por ningún tipo de lucro cesante, daño moral, daño emergente o perjuicios de cualquier clase o naturaleza. La Promitente Vendedora quedará desde luego autorizada para retener toda suma entregada por el Promitente Comprador a cualquier título e imputarla a la multa por incumplimiento, debiendo devolver cualquier diferencia positiva que se genere en favor del Promitente Comprador por sobre el monto máximo de multa estipulado dentro de un plazo no superior a 30 días contado de la resolución del contrato, sin intereses, pero reajustada conforme a la variación experimentada por la Unidad de Fomento. Asimismo, en este caso, la Promitente Vendedora quedará autorizada para vender o prometer vender la propiedad objeto de este contrato a un tercero desde el envío de las referidas notificaciones al Promitente Comprador. En el evento de producirse el desistimiento, quedará sin efecto la garantía establecida en la cláusula décimo segunda de este contrato y el Notario Público deberá devolver la boleta de garantía o la respectiva póliza, si procediere, contra la entrega de la copia de la notificación referida en la letra a) anterior por parte de la Promitente Vendedora para que ésta disponga libremente de la misma.
 - b. **Exigir el cumplimiento forzado de la obligación total**, la que se considerará de plazo vencido, debiendo la parte incumplidora pagar una pena moratoria diaria equivalente al interés máximo convencional para operaciones reajustables que esté vigente, respecto de cada día de atraso, que se calculará sobre el 10% del precio de la unidad que por este acto se promete comprar, desde el vencimiento del plazo primitivo o de las prórrogas, si las hubiere, conforme a lo establecido en la cláusula séptima precedente y hasta la suscripción de la compraventa definitiva. La multa referida se aplicará por un período máximo de 30 días corridos. Dicha multa, asimismo, se

imputará a título de única, total y exclusiva indemnización de perjuicios, cuya evaluación las partes hacen en este acto en forma anticipada, sin derecho de la parte diligente a repetir en contra de la incumplidora, por ningún tipo de lucro cesante, daño moral, daño emergente o perjuicios de cualquier clase o naturaleza. Si transcurrido el plazo de 30 días corridos, no se hubiere suscrito la escritura de compraventa definitiva, se entenderá resuelto ipso iure el presente contrato, lo que operará sin necesidad de resolución ni intervención de naturaleza alguna por parte de terceros, bastando para ello la sola notificación en tal sentido despachada por carta certificada vía Correos de Chile por un Notario Público de la plaza dirigida al domicilio señalado en la comparecencia, y se devengará a favor de la parte cumplidora la multa estipulada en la letra a) anterior. La carta certificada deberá enviarse a la parte incumplidora en 2 ocasiones en días hábiles sucesivos.

- II. En el caso que la Inmobiliaria no persevere en el desarrollo del Proyecto al que pertenece la unidad que se promete vender por el presente instrumento, deberá comunicar este hecho al Promitente Comprador dentro de los 15 días hábiles siguientes al aviso que implemente la Inmobiliaria que dé cuenta de la circunstancia anterior, mediante carta certificada enviada vía Correos de Chile despachada por un Notario Público de la plaza, enviada a su domicilio establecido en este instrumento. La misma comunicación se deberá enviar durante 3 veces en días seguidos al correo electrónico señalado por el Promitente Comprador en el contrato. La Inmobiliaria deberá devolver toda suma de dinero recibida del Promitente Comprador a cualquier título, en un plazo máximo de treinta días corridos siguientes al envío de la antes mencionada carta certificada, suma que será debidamente reajustada según la variación de la Unidad de Fomento, y aumentada en un 3% calculados sobre los dineros percibidos a dicha fecha a cuenta del pago del precio de venta, suma que se entenderá como única, exclusiva y total indemnización de todo perjuicio.
- III. Resuelto el presente contrato de conformidad a lo señalado en los párrafos anteriores, la Promitente Vendedora quedará desde luego autorizada para vender o prometer vender la propiedad objeto de este contrato a un tercero.

NOVENO: Casos especiales de resolución del contrato de promesa.

- I. El Promitente Comprador podrá, en cualquier momento, dejar sin efecto el presente contrato de promesa de compraventa por incumplimiento grave imputable de la Promitente Vendedora de sus obligaciones establecidas en este contrato. Se entenderá especialmente que existe incumplimiento grave e imputable a la Promitente Vendedora de la(s) obligación(es) establecida(s) en este contrato, en los siguientes casos: a) si la Promitente Vendedora es declarada en quiebra, o presenta proposiciones de convenio judicial preventivo, solicita la designación de un Experto Facilitador, se somete al arbitraje de que tratan los artículos 180 y 184 del Libro IV del Código de Comercio, y cualquier otra situación que evidencie su notoria insolvencia; y/o b) si la Promitente Vendedora incumple en forma grave y manifiesta por causa que le fuere imputable, las obligaciones asumidas en este contrato.
- II. La Promitente Vendedora podrá, en cualquier momento, terminar el presente contrato de promesa de compraventa por incumplimiento grave imputable del Promitente Comprador de sus obligaciones. Se entenderá especialmente que existe incumplimiento grave e imputable al Promitente Comprador de la o las obligaciones estipuladas en este Contrato, en los siguientes casos: a) Si el Promitente Comprador no diere cumplimiento al plan de pago o a cualquier otra obligación de pago establecidas en este contrato y sus modificaciones o complementos si los

hubiere. En dicho caso, la Promitente Vendedora deberá requerir de pago al Promitente Comprador mediante el envío de una carta certificada vía Correos de Chile despachada por un Notario Público de la plaza o mediante correo electrónico en 3 días seguidos consecutivos. Si transcurridos 10 días hábiles contados desde el despacho de la antes mencionada carta certificada o del último correo electrónico, el Promitente Comprador no concurriere a efectuar el pago de la suma adeudada por concepto de abono del precio de lo prometido vender establecido en este contrato de promesa, se entenderá en dicho evento, que el Promitente Comprador ha desistido del cumplimiento y prosecución del presente contrato y, en dicho caso, la Promitente Vendedora podrá resolver el Contrato de Promesa por incumplimiento del Promitente Comprador de las obligaciones de pago establecidas en este Contrato de Promesa y de sus modificaciones o complementos si los hubiere; y b) Si el Promitente Comprador no obtiene la aprobación del respectivo financiamiento por parte de la institución financiera que el Promitente Comprador haya escogido por motivos que le sean imputables. En los casos recién expuestos, se aplicarán inmediatamente las sanciones por incumplimiento establecidas en la cláusula precedente. Cualquier incumplimiento del Promitente Comprador que dé lugar a la resolución del presente contrato, deberá serle notificado por escrito por carta certificada enviada por un Notario Público de la plaza, al domicilio señalado en el presente contrato, sin que esto constituya un requisito para proceder a la resolución propiamente tal.

- III. Sin perjuicio de lo anterior, el Promitente Comprador podrá siempre manifestar su voluntad de desistirse unilateralmente del contrato de compraventa prometido, caso en el cual el Promitente Vendedor evaluará la aceptación o rechazo de tal requerimiento. En caso de ser aceptado el desistimiento, el Promitente Vendedor estará facultado para retener, a título de única y total indemnización, la parte del precio ya enterada que en todo caso no podrá ser superior al 10% del precio prometido.

DÉCIMO: Gastos Operacionales. Por gastos operacionales se entenderán todos aquellos relacionados con la operación de compraventa, tales como gastos de notaría, inscripciones, gastos y comisiones bancarias y financieras, impuesto de timbres y estampillas si procediere, etc., los que serán debidamente informados por escrito al Promitente Comprador al momento de la firma del contrato prometido de compraventa, siendo dichos gastos de exclusivo cargo del Promitente Comprador.

DÉCIMO PRIMERO: Fondo de Explotación. El Promitente Comprador declara conocer y aceptar la obligación de pagar el Fondo de Explotación que, oportunamente se establezca en el respectivo Reglamento de Copropiedad. Se entenderá por Fondo de Explotación, la primera cuota que el Promitente Comprador pagará para mantener las áreas comunes pertenecientes al condominio, no obstante la obligación de pagar los gastos comunes propios del mismo. La cuota de este fondo se pagará íntegramente por el Promitente Comprador al otorgarse el contrato de compraventa definitivo de la unidad objeto del presente contrato. Se comunicará oportunamente, antes de la firma del contrato de compraventa ya referido, el monto a pagar por este concepto. Dicho fondo tendrá un valor similar al monto de un gasto común mensual.

DÉCIMO SEGUNDO: Garantía de la Promitente Vendedora. Si a la firma del presente contrato no se hubiere obtenido la Recepción Municipal conforme a lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modificado por la Ley diecinueve mil novecientos treinta y dos, las partes vienen en dejar constancia que la Promitente Vendedora ha tomado un seguro en una compañía de seguros, individualizada en la póliza que se anexa a este contrato, a favor del Promitente Comprador por un monto equivalente a la parte del precio entregada por concepto de pie o anticipo de precio y en pago del precio estipulado, seguro que permanecerá vigente desde la suscripción de este instrumento y hasta la inscripción del dominio a su nombre, en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente, libre de Prohibiciones y Gravámenes, con excepción de los que conforme a la ley correspondan, de las servidumbres que sea

necesario constituir, y de los Gravámenes, Prohibiciones e Hipotecas que el propio Promitente Comprador constituya en el contrato de compraventa definitivo, declarando la Promitente Comprador haber recibido un ejemplar del contrato y aceptar en todas sus partes la antedicha garantía. La póliza de seguro respectiva, se adjuntará a este contrato, formando, para todos los efectos legales, parte íntegra del mismo. Para efectos del cobro de la póliza antes individualizada, las partes convienen en que el Promitente Comprador sólo podrá invocar un incumplimiento por parte de la Promitente Vendedora y hacer efectivo el cobro de la póliza si, cumplidas todas las condiciones establecidas en el presente instrumento y sólo por causas imputables a la Promitente Vendedora, no se otorga la respectiva escritura pública de compraventa o la propiedad prometida vender no pueda ser inscrita a nombre del Promitente Comprador en el Conservador de Bienes Raíces respectivo en las condiciones antes señaladas.

En caso de que a la firma de esta promesa el proyecto contare con la respectiva Recepción Municipal, lo establecido en el párrafo anterior quedará sin efecto.

DÉCIMO TERCERO: Reajustabilidad del dinero. En el evento de que, estando pendiente de celebrarse parcial o totalmente el contrato prometido, la Unidad de Fomento, por cualquier razón, dejare de ser un patrón de reajustabilidad diaria en los términos y forma en que se calcula actualmente, o su valor se modificare por la autoridad, las obligaciones de dinero derivadas del presente contrato o del contrato prometido se convertirán a pesos, moneda corriente nacional, según el valor de la Unidad de Fomento al día anterior al de su eliminación o modificación, y se reajustarán, a partir de dicha fecha para los efectos de este contrato o del contrato prometido, en la misma proporción en que varíe el Índice de Precios al Consumidor calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace, con un mes de desfase y aplicando numerales diarios, proporcionalmente, en términos similares a aquellos con que actualmente se calcula la Unidad de Fomento.

DÉCIMO CUARTO: Arbitraje. Sin perjuicio de la competencia de los tribunales ordinarios, cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del presente contrato o de sus documentos integrantes y sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su interpretación, cumplimiento, validez, terminación, o cualquier otra causa relacionada, se resolverá mediante arbitraje, conforme al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., cuyas disposiciones las partes declaran conocer y aceptar y se entienden formar parte integrante de esta cláusula.

El árbitro tendrá el carácter de árbitro mixto, esto es, arbitrador en cuanto al procedimiento y de derecho en cuanto al fallo, que no tendrá interés alguno en el conflicto o disputa, y que será imparcial respecto de cada parte. El árbitro será designado de conformidad al Reglamento del Centro de Arbitrajes de la Cámara de Comercio de Santiago A.G., a cuyo efecto las partes confieren mandato especial irrevocable a la Cámara de Comercio de Santiago A.G. para que, a solicitud escrita de cualquiera de las partes, designe al árbitro de entre los integrantes abogados del cuerpo arbitral del Centro de Arbitrajes de esa Cámara. Con todo, el árbitro deberá necesariamente poseer una amplia y reconocida experiencia y trayectoria en la resolución de conflictos relacionados con materias propias de este Contrato.

En contra de las resoluciones del árbitro no procederá recurso alguno, por lo que las partes renuncian expresamente a ellos.

El árbitro queda especialmente facultado para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.

Se deja constancia que el arbitraje tendrá lugar en la ciudad donde se suscriba el presente contrato de promesa de compraventa. Si el lugar de suscripción del presente contrato de promesa de compraventa no fuese la ciudad de Santiago, en dicho caso, el árbitro deberá comparecer y constituir el arbitraje a costa del solicitante, en la ciudad donde se hubiere suscrito dicho contrato. El idioma oficial del arbitraje será el español.

Esta cláusula se mantendrá vigente más allá del término de este contrato, de manera de poder resolver cualquier conflicto que surja como consecuencia de éste.

Lo anterior, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 50 A de la ley 19.496 de protección de los derechos de los consumidores, cuando correspondiere.

DÉCIMO QUINTO: Cesión. El Promitente Comprador no podrá ceder o transferir a ningún título los derechos adquiridos a través del presente contrato, sin previa autorización escrita de la Promitente Vendedora. Por su parte, la Promitente Vendedora podrá únicamente ceder el presente Contrato a una empresa relacionada, debiendo notificar al Promitente Comprador tal circunstancia por medio de correo electrónico o carta certificada enviada al domicilio del Promitente Comprador indicado en la comparecencia.

DÉCIMO SEXTO: Ejemplares. El presente instrumento se firma en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder del Promitente Comprador y dos en poder de la Promitente Vendedora.

DÉCIMO SÉPTIMO: Domicilio. Para todos los efectos que deriven del presente contrato y del contrato prometido, las partes fijan su domicilio en la ciudad de [lugar de otorgamiento del Contrato de Promesa]. El domicilio designado por el Promitente Comprador se considerará subsistente para todos los efectos legales mientras no comunique el cambio del mismo a la Inmobiliaria, por medio de carta certificada despachada a través de Notario Público.

DÉCIMO OCTAVO: Comunicaciones. Toda comunicación que el Promitente Comprador quiera dirigir al Promitente Vendedor deberá efectuarse mediante el envío de un correo electrónico a la dirección contacto@ievoluciona.cl o llamando al teléfono de servicio al cliente N° 22 201 0438, y en aquellos casos que se disponga en este contrato otro mecanismo de comunicación, deberá atenerse al mismo.

PERSONERÍAS. La personería de los representantes de Highlands III SpA consta de la escritura pública de fecha 18 de noviembre de 2015, otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. Por su parte, la personería de don Diego García Lira para actuar en representación de la sociedad UPGRADE 3D SpA, consta de la escritura pública de fecha 23 de mayo de 2016, otorgada en la notaría de doña Valeria Ronchera Flores.

Paola Barrera Heller
p.p. **Highlands III SpA**

Sergio Vergara Gonzalez
p.p. **Highlands III SpA**

C.I. N° _____