Notario, Conservador y Archivero Judicial de Curacautín María Elena Pezoa Contreras

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de PROMESA DE COMPRAVENTA otorgado el 04 de Junio de 2021 reproducido en las siguientes páginas.

Notario, Conservador y Archivero Judicial de Curacautín María Elena Pezoa Contreras.-

Bernardo O«Higgins 475, Curacautín.-

Repertorio Nº: 773 - 2021.-

Curacautín, 09 de Junio de 2021.-

Nº Certificado: 123456794849.-
www.fojas.cl

Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley No19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excma. Corte Suprema.-

Certificado Nº 123456794849.- Verifique validez en www.fojas.cl.-

CUR Nº: F4816-123456794849.-

MARIA ELENA PEZOA CONTRERAS

Digitally signed by MARIA ELENA PEZOA CONTRERAS
Date: 2021.06.15 10:47:43 -04:00
Reason: Notario Notario, Conservador y Archivero Judicial
Location: Curacautin - Chile

quinientos sesenta y tres.- 563.-

María Elena Pezoa Contreras
Notaría de
Curacautín y Lonquimay

PROMESA DE COMPRAVENTA

SERGIO FERNANDO GARAY CRUCES Y OTROS

A

INMOBILIARIA MONTE VERDE SpA

//

N° 159.- En Curacautín, República de Chile, el cuatro de Junio del año dos mil veintiuno, ante mí, **MARÍA ELENA PEZOA CONTRERAS,** abogado, Notario y Conservador de Bienes Raíces, Comercio, Minas y Archivero Judicial Titular de la Agrupación de comunas de Curacautín y Lonquimay, con oficio en calle O´Higgins número cuatrocientos setenta y cinco, de Curacautín,Comparecen: don **SERGIO FERNANDO GARAY CRUCES**, chileno, agricultor, domiciliado en Viscarra, Parcela treinta y tres, Santa Julia, de la comuna de Curacautín, Región de la Araucanía, cédula de identidad número siete millones ciento treinta y cinco mil cincuenta y siete guión seis, **por sí y en representación** de doña **MARÍA VERÓNICA BASCUR LEIVA**, chilena, dueña de casa, cédula de identidad número ocho millones setecientos treinta y cinco mil cuatrocientos treinta y siete guión siete, casada con el anterior, **en representación convencional** de don **HÉCTOR ORLANDO GARAY CRUCES**, chileno, empleado, casado y separado totalmente de bienes domiciliado en Pasaje Mario Lanza número ciento treinta y nueve, comuna de Maipú, cédula de identidad Número ocho millones seiscientos dos mil quinientos treinta y siete guión K y también en representación de doña **SANDRA SOLEDAD GARAY CRUCES**, chilena, casada y separada de bienes, matrona, domiciliada en calle Laguna Abascal cero trescientos cuarenta y tres, comuna de Estación Central, cédula de identidad número ocho millones ochocientos noventa doscientos ochenta y nueve guion dos, en adelante "la parte promitente vendedora" o "el

promitente vendedor", por una parte; y por la otra parte don **BENJAMÍN ANDRÉS RIVERA ZAPATA**, chileno, soltero, ingeniero, cédula de identidad quince millones ochocientos noventa y siete mil ochocientos setenta y uno guión siete, ***en representación*** de **INMOBILIARIA MONTE VERDE SPA**, Rol Único Tributario setenta y siete millones trescientos setenta y cuatro mil cuatrocientos sesenta y cinco guión tres, ambos domiciliados en Santa Lucía doscientos setenta, Oficina trescientos uno, comuna y ciudad de Santiago, de paso en ésta, en adelante denominado como "el promitente comprador"; mayores de edad, quienes acreditaron su identidad personal con sus cédulas respectiva y exponen que celebran el siguiente contrato de promesa de compraventa: **PRIMERO:** Don **SERGIO FERNANDO GARAY CRUCES**, don **HÉCTOR ORLANDO GARAY CRUCES** y doña **SANDRA SOLEDAD GARAY CRUCES** son dueños de los siguientes inmuebles **UNO.-** De ***sesenta hectáreas***, que forman parte de la Parcela Número treinta y ocho, del proyecto de Parcelación " Santa Julia ", de esta comuna, que deslinda en especial: NORTE, parcela veintiséis y parte parcela treinta y seis; SUR, resto de la misma parcela que se reserva el vendedor y parcela treinta y nueve, esta última con camino de por medio; ORIENTE, parcelas treinta y nueve y veintiséis; y PONIENTE, parcela treinta y seis y resto de la misma parcela que se reserva el vendedor.- Rol de avalúo número trescientos siete guión ciento cuarenta y cuatro.- **DOS.-** Del inmueble ubicado en el lugar " ***Santa Julia*** ", comuna de Curacautín, Provincia de Malleco, Novena Región, que tiene una superficie aproximada de ***ocho coma ochenta y cinco hectáreas***, individualizado en el plano número noveno guión uno guión seis mil ciento treinta guión S.R., que deslinda: NORTE, Sergio Orlando Garay Contreras, separado

quinientos sesenta y cuatro.- 564.-

por cerco; ESTE, Sergio Orlando Garay Contreras, separado por cerco; SUR, camino vecinal de Fundo La Colonia a Dieciséis de Julio; OESTE, Celín Padget Rubilar, separado por cerco.- Rol de avalúo número trescientos siete guión ciento cuarenta y cuatro.- Adquirieron los inmuebles por herencia intestada quedada al fallecimiento de don SERGIO ORLANDO GARAY CONTRERAS, fallecido el siete de Enero del dos mil tres, por Resolución Exenta número doce mil doscientos cincuenta y dos, de fecha tres de Mayo del dos mil cinco, concedida por el Director Regional Región Metropolitana del Servicio de Registro Civil e Identificación Chile, inscrita en el Registro Nacional de Posesiones Efectivas bajo el número veintitrés mil seiscientos veinticuatro del año dos mil cinco, en la cual hay constancia de la exención de impuestos de herencia.- El certificado de Posesión Efectiva Certificado de exención de impuestos de herencia y Certificados de avalúos se agregan a este Registro con los números doscientos ochenta y seis, doscientos ochenta y siete y doscientos ochenta y ocho, respectivamente. También adquirieron por cesión de derechos que les efectuó doña Lucía Rosa Cruces Álvarez según da cuenta la escritura pública de cesión de derechos celebrada ante el Notario Público de Santiago, suplente del titular, don Enrique Morgan Torres el catorce de febrero del año dos mil cinco. El dominio inscrito a su favor a fojas doscientos treinta y siete vuelta con el número doscientos veinticinco en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín del año dos mil siete.- **SEGUNDO**: Por el presente acto don **SERGIO FERNANDO GARAY CRUCES**, por sí y en representación de su cónyuge doña **MARÍA VERÓNICA BASCUR LEIVA**; de don **HÉCTOR ORLANDO GARAY CRUCES** y de doña **SANDRA SOLEDAD GARAY CRUCES**, prometen vender, ceder y transferir a

INMOBILIARIA MONTE VERDE SpA, quien, debidamente representada, promete comprar y adquirir para sí o para quien ella designe el inmueble individualizado en la cláusula anterior.-

TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio de la compraventa prometida será la cantidad de **dieciciete mil doscientos veintitrés coma setenta y cuatro Unidades de Fomento** equivalentes al día de hoy a **quinientos diez millones trescientos trece mil setecientos veinticinco pesos**, precio que la sociedad promitente compradora paga y pagará al promitente vendedor de la siguiente forma: a) Con un anticipo al contado de **mil setecientos cincuenta y cinco coma cero siete** Unidades Fomento equivalentes a cincuenta y dos millones de pesos, al día de hoy que el promitente comprador paga al promitente vendedor en este acto al contado y que este último declara aceptar y recibir a su entera conformidad. b) La diferencia de **quince mil cuatrocientos sesenta y ocho coma sesenta y siete** Unidades de Fomento se pagará al momento de otorgarse el contrato de compraventa definitivo. Este precio quedará retenido en poder del Notario que autorice el contrato definitivo, con instrucciones de ser entregado al vendedor una vez que se acredite que el inmueble materia del presente contrato se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces a nombre de la sociedad promitente compradora, libres de hipoteca y gravámenes, lo que se acreditará con los certificados de dominio y gravámenes y prohibiciones respectivos y que se acredite, además la entrega material de la propiedad prometida vender libre de todo ocupante y enseres, con sus cuentas al día, lo que se certificará mediante acta de recepción conforme suscrita por la promitente compradora, o mediante certificación del Notario que autorice la compraventa definitiva de haberse desocupado la propiedad y de haberse

María Elena Pezoa Contreras
Notaría de
Curacautín y Lonquimay

entregado las llaves. En caso de no existir fijación de la Unidad de Fomento se considerará como tal el último valor fijado reajustado de acuerdo a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, informado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo suceda o reemplace, entre la fecha que se fijó el último valor para la Unidad de Fomento y la del pago efectivo. Las partes acuerdan que si la superficie total efectiva del terreno tuviere una diferencia superior al cinco por ciento dicha diferencia se compensará proporcionalmente ya sea disminuyendo o aumentando el precio en la misma proporción.- **CUARTO: CONDICIONES.** El otorgamiento de la compraventa definitiva, queda sujeto al cumplimiento copulativo de las siguientes condiciones: a) Que la propiedad se entre en condiciones similares a la firma de la promesa y no haya sufrido incendios, ocupaciones, tomas u otros eventos de fuerza mayor que hagan imposible la venta; b) Que los títulos de la propiedad prometida vender se encuentren en orden y ajustados a derecho conforme al estudio que realizará la promitente compradora. Será obligación de la promitente vendedora entregar todos los antecedentes legales sobre la propiedad al promitente comprador dentro del plazo de treinta días a contar de la fecha de este instrumento. Para acreditar que los títulos estén ajustados a derecho, la promitente vendedora se obliga a entregar a la promitente compradora dentro del plazo señalado, los títulos del inmueble que se promete vender, entendiéndose por éstos, copias de las escrituras e inscripciones del inmueble, como de los antecedentes completos de las personas naturales y/o jurídicas que sean o hubiesen sido propietarias del inmueble, hasta completar diez años contados hacia atrás desde esta fecha, como asimismo, a lo menos, los siguientes certificados: a) comprobante de pago de las

contribuciones a los bienes raíces y certificado de no adeudarse cuotas anteriores, b) copia de la inscripción de dominio con certificado de vigencia, c) certificado de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y litigios de treinta años, ambos otorgados por el Conservador de Bienes Raíces respectivo; d) certificado de no expropiación extendido por el SERVIU, e) antecedentes personales y antecedentes de las sociedades o personas jurídicas que son o hayan sido propietarias dentro del plazo de estudio. Asimismo, se compromete la promitente vendedora a entregar los antecedentes adicionales que eventualmente se requieran producto del estudio de título y antecedentes de la propiedad. La promitente vendedora declara que los títulos de la propiedad se encuentran ajustados a derecho.- **QUINTO:** La escritura de compraventa definitiva deberá ser suscrita por los contratantes dentro del plazo de trescientos sesenta y cinco días corridos a contar de esta fecha, prorrogables por igual período, estableciéndose un plazo de noventa días para la suscripción del contrato de compraventa contados desde que el promitente vendedor de aviso que la escritura de compraventa se encuentra lista para ser firmada. En caso que la compraventa definitiva del inmueble se realice en el plazo del primer vencimiento, esto es, dentro de los trescientos sesenta y cinco días de firmada la escritura de promesa, el precio total señalado en la cláusula tercera se reducirá en un diez por ciento. Para los efectos establecidos en la presente estipulación, la parte promitente compradora y dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, deberá comunicar por correo electrónico, y mediante carta certificada a la promitente vendedora la circunstancia de dar por cumplidas o no las condiciones establecidas en la cláusula quinta de este contrato y en caso de no darlas por cumplidas deberá

quinientos sesenta y seis 566.-

comunicar si renuncia al cumplimiento y que firmará la compraventa prometidas de todas las propiedades involucradas en el negocio. De no efectuar tal comunicación en el plazo señalado, se entenderá que las condiciones no se cumplieron. Las partes se obligan a obtener las autorizaciones respectivas que conforme a la ley sean necesarias para la celebración del contrato prometido, especialmente la autorización de sus cónyuges y/o de la justicia ordinaria, según fuere procedente en derecho.- **SEXTO:** La propiedad se venderá como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra, el cual es conocido y aceptado por el promitente comprador, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres activas y pasivas, libre de expropiación, gravamen, prohibición, embargo o litigio pendiente, sin deuda de naturaleza alguna, ni derecho de tercero que pudiera menoscabarlo, respondiendo la promitente vendedora de la obligación de saneamiento en conformidad a la ley. Se deja constancia que será de cargo de la promitente vendedora el pago de las contribuciones, cuentas de servicios y otros que pudieren corresponder hasta la fecha de entrega efectiva del inmueble.- **SÉPTIMO:** La entrega material con la propiedad desocupada y con todas las cuentas de consumos al día se hará inmediatamente se demuestre con la correspondiente copia de inscripción, que el inmueble esté inscrito a nombre de el promitente comprador. En caso que la propiedad se encuentre arrendada, deberá igualmente entregarse desocupada y al efecto el promitente vendedor deberá realizar todas las actuaciones y gestiones necesarias para el desalojo las que serán de su exclusivo cargo y responsabilidad; sin embargo, podrá cederse el contrato de arrendamiento y el promitente vendedor así aceptarlo.- **OCTAVO: MULTAS.** En caso que cualquiera de las partes no concurriere culpablemente a suscribir

la escritura de compraventa definitiva, o no lo hiciere su cónyuge u otras personas que legalmente deben suscribir el instrumento autorizando su comparecencia, y siempre que previamente se le hubiere comunicado por carta certificada despachada por medio de un Notario el hecho de existir la matriz de escritura disponible para su firma, expresando la Notaría en que se encuentra, y que ésta dé cuenta del acto prometido en la forma que por este instrumento se estipula, la no concurrencia a suscribir dicha matriz en el plazo de diez días corridos contado desde que la carta fuera despachada al domicilio indicado en este instrumento, dejará a la parte rebelde, por ese sólo hecho, sujeta a la obligación de pagar una multa a la otra parte, siempre que ésta a su vez haya sido diligente, del equivalente en el día del pago efectivo al diez por ciento del precio de la compraventa prometida. Esta multa constituye una avaluación convencional y anticipada de todos los perjuicios que el incumplimiento ha ocasionado a la parte diligente, y tendrá el carácter de pena compensatoria y moratoria única, sin perjuicio del derecho de la parte diligente para exigir el cumplimiento forzado o la resolución del contrato, a su arbitrio.- **NOVENO:** se faculta al efecto para efectuar visitas o inspecciones al inmueble, las veces que la promitente compradora lo estime conveniente.- **DÉCIMO: CESION:** El Promitente Comprador podrá ceder uno o más de los derechos que emanan de este instrumento.- **UNDÉCIMO:** Los gastos notariales originados por la celebración del presente contrato serán pagados por mitades por ambas partes, y los relacionados con la compraventa definitiva junto con las inscripciones que deban practicarse en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, serán de cargo del promitente comprador.- **DUODÉCIMO:** Los derechos y obligaciones que emanen para las partes del presente contrato no serán

quinientos sesenta y siete.-

transmisibles a sus sucesores, herederos, continuadores legales ni cesionarios. En el caso de fallecimiento de alguno de los partes señaladas en el artículo primero se otorgan mandato especial para que surta efecto aún después del fallecimiento a los otros comuneros sobrevivientes y de cumplimiento a la venta.- **DÉCIMO TERCERO:** Las partes acuerdan que la parte promitente vendedora queda obligado a no enajenar ni gravar todo o parte de los inmuebles descritos en la cláusula primera del presente instrumento, sin previo consentimiento escrito de la parte promitente compradora. Dicha prohibición y la presente escritura serán inscritas en el Registro de Prohibiciones del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín y se efectuarán las anotaciones marginales respectivas en el Registro de Propiedad del mismo, por lo que expresamente se faculta y autoriza al portador de copia de autorizada de la presente escritura para requerir las inscripciones, anotaciones y subinscripciones que procedan en los Registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces de Curacautín.- **DÉCIMO CUARTO:** Las partes acuerdan que las comunicaciones y notificaciones que se efectúen en relación o producto del presente contrato se harán principalmente mediante correo electrónico y al efecto señalan como correo de la parte vendedora: sergiofcru@gmail.com y de la parte vendedora: brivera@maihuepropiedades.cl.- **DÉCIMO QUINTO:** Para todos los efectos legales derivados del presente contrato y del contrato definitivo, las partes fijan domicilio especial en la comuna de Curacautín. **PERSONERÍAS.** La personería de don **SERGIO FERNANDO GARAY CRUCES**, para representar a doña **María Verónica Bascur Leiva**, consta de escritura pública de **siete de mayo de dos mil veintiuno** otorgada en el Notario de Llanquihue don Ricardo Fontecilla Gallardo y la **personería para representar**

a don **Héctor Orlando Garay Cruces y doña Sandra Soledad Garay Cruces** consta de escritura pública de **veintisiete de abril de dos mil veintiuno** ante el Notario Público de Santiago, don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, ambas en copia autorizada con firma electrónica agrego al final de este Registro con los **número doscientos setenta y nueve y doscientos ochenta.- -** La personería de don **BENJAMÍN ANDRÉS RIVERA ZAPATA** para representar a **INMOBILIARIA MONTE VERDE SPA** consta de certificado de vigencia y estatuto actualizado del Registro electrónica de empresas de fecha cuatro de Junio de dos mil veintiuno, se agregan al final de este registro con el **número doscientos ochenta y uno.- -** Minuta presentada por el abogado don **Rodrigo Sepúlveda**.- La separación de bienes del matrimonio de don **HERALDO DAVID VALENZUELA GARAY** con doña **SANDRA SOLEDAD GARAY CRUCES,** celebrado en la Circunscripción de Estación Central, con fecha veinte de Enero del año dos mil diecisiete e inscrito con el número veinticinco en el Registro del mismo año, **SE PACTÓ EN EL ACTO DEL MATRIMONIO,** según consta en el certificado de matrimonio emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación a través de internet el veintiuno de Abril de dos mil veintiuno, que agrego al final de este Registro con el **número doscientos ochenta y dos.-** La separación de bienes del matrimonio de don **HECTOR ORLANDO GARAY CRUCES** con doña **MARIA ISABEL CORTESI VECCHI,** celebrado en la Circunscripción del Registro Civil de Traiguén, el tres de Enero del año mil novecientos ochenta y seis e inscrito con el número dos en el Registro del mismo año, **SE PACTÓ EN EL ACTO DEL MATRIMONIO,** según consta en el certificado de matrimonio emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación a través de internet el veintiuno de Abril de dos mil veintiuno, que agrego al

quinientos sesenta y ocho.- 568.-

María Elena Pezoa Contreras
Notaría de
Curacautín y Lonquimay

final de este Registro con el número doscientos ochenta y tres.- - - - - - - - Así lo otorgaron y previa lectura aprobaron y firmaron.- Se da copia.- Anotada en el Repertorio con el N° 773-21.- Doy fe.-

SERGIO FERNANDO GARAY CRUCES
POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN DE DON
HÉCTOR ORLANDO GARAY CRUCES, DE
SANDRA SOLEDAD GARAY CRUCES Y DE
MARÍA VERÓNICA BASCUR LEIVA
PROMITENTE VENDEDOR

BENJAMÍN ANDRÉS RIVERA ZAPATA
EN REPRESENTACIÓN DE INMOBILIARIA
MONTE VERDE SpA
PROMITENTE COMPRADOR.-

Esta Copia es Testimonio Fiél de su Original
Curacautín 09 JUN. 2021

MARIA ELENA PEZOA CONTRERAS NOTARIO Y CONSERVADOR CURACAUTIN