



MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS INMOBILIARIAS

CONTENIDOS	3
MENSAJE	4
Ámbito de aplicación	5
Especificaciones técnicas	6
Acta de pre entrega	27
Acta de entrega	28
Promesa de compraventa	31
Contrato de compraventa	52
Glosario de términos	57
Instrucciones	73

MENSAJE

.....

El Comité Inmobiliario Valparaíso de la Cámara Chilena de la Construcción, en un esfuerzo por contribuir al adecuado desarrollo del negocio inmobiliario, tomando en cuenta el acelerado crecimiento de nuestra sociedad, y por ende, el aumento constante de las necesidades de vivienda, ha elaborado este Manual en el bien entendido que será utilizado para mejorar las relaciones con nuestros clientes.

Los criterios mencionados en el presente Manual, deben ser tomados como una guía, teniendo necesariamente que aplicarse las adecuaciones pertinentes a cada proyecto en particular.

Los modelos de promesa de compraventa y contrato de compraventa que se adjuntan, han sido confeccionados conforme a las normas sobre protección al consumidor aplicables a estas materias y los estándares habituales utilizados actualmente por la industria.

Con todo y dado que existen interpretaciones progresivas de los derechos del consumidor, se recomienda revisar de tanto en tanto los criterios en boga del Servicio Nacional del Consumidor sobre estas materias, así como los fallos de los tribunales de justicia en el ámbito de las responsabilidades inmobiliarias, en lo que fuere pertinente.

Esperamos con este documento, contribuir al mejoramiento continuo de la actividad inmobiliaria, el cual debe servir de guía para el comportamiento ético de nuestros asociados, el cual se agrega a una serie de documentos que conforman la declaración de principios de la Cámara Chilena de la Construcción.

Aprovechamos de agradecer a todos aquellos socios que con su desinteresado aporte, colaboraron en el desarrollo de esta ardua tarea.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Manual, tiene por objeto sugerir la implementación de los contenidos de este documento, en todo proyecto inmobiliario de los miembros socios de la Cámara Chilena de la Construcción Oficina Regional Valparaíso.

Contempla un glosario de términos, un modelo de especificaciones técnicas, una sugerencia de promesa de compraventa, una sugerencia de contrato de compraventa, y modelos de pre entrega y de entrega de la vivienda.



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS



Las siguientes especificaciones técnicas resumen las características y calidad de los materiales a colocar en la construcción del edificio.

Sin perjuicio de lo anterior, ellas pueden variar en el tiempo producto de la disponibilidad de productos, cambios en decoración o por características técnicas que aconsejen su cambio. Lo anterior, en ningún caso cambiará la calidad y características de lo aquí indicado.

INSTALACIÓN DE FAENAS

Se considera todo lo necesarios para implementar la instalación de faena de obra, despejes de terrenos, cierros, construcciones provisorios, letreros y otros.

TRAZADO NIVELES, EXCAVACION Y ENTIBACIONES

Los trazados, niveles, excavaciones y otros se harán respetando estrictamente lo indicado en los planos de arquitectura y en las dimensiones que permitan dar cabida a las obras. En las entibaciones se tendrá especial cuidado en respetar las indicaciones del mecánico de suelos.

EMPLANTILLADO

Como emplantillado se colocará una capa de hormigón de 170 kg-c/m³ y 7 cm. de espesor.

HORMIGÓN ARMADO

Las partidas de hormigón de estructuras se harán conforme a planos de cálculo realizado por el Ingeniero calculista. Para la ejecución de los trabajos se aplicarán las siguientes exigencias mínimas:

Previo al hormigonado de muros y losas se deberá tener especial cuidado en dejar todas las tuberías embutidas (electricidad, agua potable, alcantarillado, gas, etc.) y las pasadas (jardineras, aguas lluvias, etc.) que sean necesarias para evitar cualquier futuro picado de la estructura.

Se solicitará revisión de moldajes y enfierraduras por parte del profesional de terreno. Los hormigones se deberán vibrar con sistema mecánico.

Se deberá proteger los hormigones durante los 8 primeros días de evaporación, cambios bruscos de temperaturas, sol directo, heladas, trepidaciones, etc.

a) **HORMIGÓN:** Se utilizarán los hormigones indicados por el calculista según Norma controlados por un laboratorio autorizado.

b) **FIERRO:** Acero A 63 42 H con resalte según plano de cálculo. Se deberán considerar todas las indicaciones y especificaciones de los Planos de Cálculo.

c) **AISLACION TERMICA:** Los muros de hormigón armado que den hacia el exterior, en las caras sur y oriente, se aislarán térmicamente del exterior, mediante una plancha de yeso cartón de 12 mm con una placa de poliestireno expandido de 10 mm pegada y atornillada al muro. Se excluye las zonas húmedas que lleven cerámicas en muros de baños y cocinas. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá dar cumplimiento a la normativa de la OGUC y las soluciones aceptadas por el Ministerio de la Vivienda en cuanto a la reglamentación térmica.

TABIQUERIA

Todas los muros divisorios interiores serán de tabiquería de ISOMUR, consistente en un tabique de bloques de yeso de 60 mm de espesor con 2 capas de yeso cartón de 10 mm (una en cada cara). Dependiendo de la ubicación se usará muros del tipo resistente al agua (RH) o normales.

Las tabiquerías de shaft serán realizadas con bloques ISOMUR y/o volcometal. Se deberá tener especial cuidado en aislar acústicamente aquellos shaft de ventilación y alcantarillado que pasen por recintos habitables, para lo cual se revestirán interiormente con colchoneta de lana mineral de 50 mm.

El tipo de tabique a usar en función de sus materiales (ISOMUR y plancha de yeso cartón resistente al agua (RH) o normal (N) es el siguiente:

- Muros en zonas secas: N-N-N (yeso cartón - tabique de yeso – yeso cartón)
- Muros en baños y cocinas que deslinden con zonas secas HR-N-N (la primera corrida del tabique será HR-HR-HR)
- Muros entre baños o baño y cocina HR-N-HR
- Muros húmedos de baños (zona de tina) HR-HR-HR

Adicionalmente se usará el siguiente criterio para otros tabiques del edificio:

Divisiones de shaft y espacios comunes: tabiques de yeso cartón que se confeccionarán con canales de 61x20 mm y montantes de 60x38 mm galvanizados de 0,5 mm de espesor. Los montantes serán fijados al suelo con clavos Hilti y las planchas de yeso cartón (1 por cada lado de 15 mm de espesor) del tipo junta invisible serán fijadas con tornillos autoperforantes de longitud adecuada al espesor del tabique. El espesor terminado del tabique será de 91 mm.

Entre las dos capas de yeso cartón se usará un material aislante que ayude a mejorar la aislación acústica pudiendo ser por ejemplo planchas de lana mineral de 50 mm.

SOBREPISO

IMPERMEABILIZACIÓN

Las losas no llevan sobrepisos aislados.

- En jardineras y muros subterráneos en contacto con jardín, se consulta impermeabilización en base a membrana pintable de poliuretano 100% adherida. La lámina debe ser protegida de los rayos UV y del tránsito mediante un mortero de protección.
- En muros de hormigón en contacto con el suelo, Asfalto colocado en caliente o Igol denso. Se deberá tener especial cuidado en tratar las juntas verticales y la unión muro y losa para prevenir filtraciones.
- En muros de subterráneos que sean colindantes con recintos útiles o bodegas se deberá usar impermeabilización en base a membrana asfáltica, de pvc o membrana de poliuretano pintable.
- Losas de subterráneos o techumbre de edificio y terrazas exteriores de edificio, impermeabilización en base a membrana de poliuretano pintable 100% adherida y protegida contra los rayos UV. Para la techumbre del edificio se usará 2 capas de membrana de poliuretano pintable.
- Pisos de baños y cocinas para prevenir el paso de la humedad se aplicará una mano de cementicio.
- En terrazas exteriores 2 manos de cementicio o poliuretano pintable.

CUBIERTAS

REVESTIMIENTOS EXTERIORES

REVESTIMIENTOS INTERIORES

a) Como cubierta del edificio quedará la losa de hormigón del último piso, la cual se deberá aislar de acuerdo a lo indicado en la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones con planchas de poliestireno expandido de a lo menos 5 cm de espesor. La losa se impermeabilizará con dos manos de membrana de poliuretano pintable 100% adherida y protegida contra los rayos UV.

a) Estucos exteriores: El edificio no se estucará exteriormente, pero su fachada se arreglará para dejar apta para recibir textura. Los elementos de hormigón que se estuquen se picarán, con un mínimo de 100 puntos por metro cuadrado. Alternativamente se podrá usar elementos que mejoren la adherencia de los morteros como pontestuco o similar.

b) Cortagoteras: En balcones y remates de techumbre; cortagoteras de 1 x 2 cm.

c) Enmarque de ventanas y vanos con estuco liso impermeable (sika 1 o similar), en marco inferior y laterales (hasta altura de 1,8 m.). Se deberá tener precaución de modo de dejar los antepechos con la pendiente que permita evacuar en forma rápida el agua de lluvias.

a) Revoque afinado: En todos los muros interiores de departamentos, y hall de acceso que sean de hormigón; se afinarán con afinado de yeso. En zonas húmedas se estucarán con mortero de cemento y arena de proporción 1:3 terminado afinado a grano perdido.

b) Cantería de yeso: En las intersecciones de muros con cielos de baños y cocinas, cantería rehundida.

c) Molduras: En aquellos recintos que no lleven canterías se usará moldura prefabricada de poliestireno expandido modelo A-2.

d) Revestimiento de cielos: Todos los cielos interiores del departamento llevarán pintura lisa del tipo esmalte al agua semi brillo. Previo a ello se enyesará o fajeará el cielo de acuerdo a necesidad aplicando 2 manos de pasta, la primera de pasta elástica y luego una mano de pasta normal, dejando perfectamente nivelado para recibir la pintura.

e) Caja de escala: La caja de escala se arreglará para recibir grano grueso.

CERÁMICA Y PORCELANATO DE MUROS

PISOS

- a) **Cerámica:** En muros de cocinas cerámica rectificada color blanco.
- b) **En muros de espacios comunes** como sala de basura y baños del personal cerámica 30x30 color a elegir.
- c) **Cerámica o porcelanato a elección del Arquitecto;** En baño principal, segundo y tercer baño cerámica o porcelanato colores y formato a definir de acuerdo al siguiente criterio.
 - Baño principal: un muro decorativo, cerámica o porcelanato. resto de muros cerámica o porcelanato, ambos en tono beige.
 - Baño 2: un muro decorativo: cerámica o porcelanato. resto de muros cerámica o porcelanato. Ambos en tono beige.
 - Baño visitas (en deptos. Tipo 1): un muro decorativo: cerámica o porcelanato. resto de muros cerámica o porcelanato. Ambos colores a definir.

En general se usará formato 30x60 cm en cocinas y en baños.

- a) **Pisos fotolaminados:** En estar comedor y pasillos, fotolaminado HARO, alemán, 8 mm de espesor, con sistema anti ruido formato 2200x243 color AFROMOSIA, pegado con sistema silent CT.
- b) **Alfombras:** En todos los recintos de dormitorios y escritorio, alfombra de pelo cortado de 850 gr color beige.
- c) **Cerámica:** En baño principal y segundo baño, cerámica o porcelanato colores y formato ídem muros.
 - Baño visita (en depto. Tipo 1): porcelanato color ídem a muros.
 - En terraza cerámica 45x45 color a definir.
 - En sala de basura y baños del personal cerámica color a elegir.
 - Cocina: porcelanato 60x60 color a elegir.
 - Hall de acceso al Edificio: Porcelanato, piedra pizarra, mármol o un revestimiento de similares características según diseño del Arquitecto.
- d) **En caja de escala de emergencia** pintura alto tráfico y zonas antideslizantes de acuerdo a norma.

GUARDAPOLVOS

Serán en madera de pino seca tipo finger o mdf de primera calidad, de 60x13 mm, con junquillos de 19x19 mm (cuarto rodón) del mismo material, ambos **enchapados en mara barnizada**.

CENTROS Y PILASTRAS

Centros de 70x 40 mm en pino finger o mdf enchapados en mara barnizada.

Las pilastras serán en pino finger o mdf **enchapada en mara barnizada** de 45x13 mm.

VENTANAS

Según plano de detalle, se consultan ventanas de correderas **PVC color blanco** con vidrios de acuerdo a espesores indicados en la norma y **termopanel en 100% del depto**.

CERRAJERÍA METÁLICA

PUERTAS

Según plano de detalles, se consultan los siguientes elementos de cerrajería:

- a) Reja de acceso a estacionamientos.
- b) Tolvas de basura y carro.

Puerta metálica en recintos de basura, equipo hidroneumático y boilers. Todos los elementos metálicos expuestos a la intemperie deberán ser galvanizados o en su defecto, tratados con un arenado comercial más dos manos de anticorrosivo epóxico y dos manos de esmalte de terminación. Los elementos interiores llevarán dos manos de anticorrosivo y una mano de esmalte de terminación previa limpieza de óxido y suciedad.

a) Puerta de acceso a edificio vidriada, según plano de detalles del tipo protex, cumpliendo además lo indicado en el artículo 4.1.7 de la ordenanza.

b) Acceso a departamentos puertas de bastidor lisas enchapada en mara H=2,2 m 1,05 m de ancho preparadas para barniz.

c) Interior de departamentos puertas de bastidor enchapada en mara barnizada medidas de acuerdo a planos, en general piso a cielo.

d) Puertas de bodegas de bastidor lisas en terciado de 45 mm pintadas., anchos de hoja de 75 cm. H= 2 m.

e) Las puertas de closets serán del tipo correderas, imitación madera.

QUINCALLERÍA

- a) Cerraduras: En puertas interiores, cerraduras de paleta en acero inoxidable.
- b) Cerradura exterior: En acero inoxidable, con tirador de 45 cm, chapa con llave.
- c) Bisagras: De acero inoxidable de 3 1/2" x 3 1/2", tres por cada puerta.
- d) Numeración: Puertas de acceso a departamentos llevarán numeración de acero inoxidable o cromados de 5 cm.
- e) Ojo mágico: En puertas de acceso a departamentos.
- f) Cubrejuntas: De PVC o enchapada similar piso fotolaminado en unión de 2 pisos de diferentes tipos.
- g) Topes de goma: Topes de acero inox. para todas las puertas interiores.
- h) Correderas de cajones: Correderas metálicas de 450 mm y 500 mm esmaltadas.

CARPINTERÍA DE FABRICA

- a) Repisas de closet: Masisa enchapada en melamina textura mate de 15 mm de espesor de color coigüe. Este sector de los closet llevará respaldo de melamina de 3 mm. El resto del closet se pintará o empapelará de igual color que el resto del departamento.
- b) Piso de closet, con alfombra similar a dormitorios.
- c) Cajoneras de closet: Masisa melamina de 15 mm fondo de melamina de 3 mm frente cajones en madera de coigüe o similar barnizados.
- d) Muebles de cocina: La estructura se confeccionarán en MDF enchapado en melamina blanca de 16 mm de espesor con cajones y divisiones del mismo material, los cantos se enchaparán con tapacanto de pvc de 2 mm. Las puertas y frente de cajones serán enchapados en melamina blanca. La cubierta será de cuarzo reconstituido o granito color a elección del arquitecto.

Los cajones irán montados sobre correderas metálicas esmaltadas de 450 mm de largo.

Las puertas se instalarán con 2 bisagras metálicas rectas para perforación de 35 mm de diámetro (tipo ITB). Tiradores importados, según elección del Arquitecto.

- e) Vanitorios: En baño principal, segundo y tercer baño, mueble vanitorio en masisa o MDF enchapado en melamina blanca, puertas en melamina blanco o color beige.

PINTURA Y PAPEL

Material de primera calidad, colores previamente aprobado por el Arquitecto.

a) **Látex vinílico:** En cielos interiores de áreas comunes dos manos de látex blanco con el correspondiente recorrido a pasta entre cada mano. En subterráneos sector estacionamientos, látex en muros y cielos color a elección del arquitecto, siendo en todo caso colores claros para no obscurecerlos.

b) **Esmalte al agua:** Recorrido a pasta, 1 mano de látex vinílico y 2 manos de esmalte al agua, con su correspondiente recorrido a pasta entre cada mano en cielos de baños, cocinas y loggias. Color blanco. Se considera además esmalte al agua en muros de estar comedor y pasillos.

c) **Esmalte con antióxido:** Para los elementos de cerrajería y hojalatería se consulta 2 manos de pintura anticorrosiva y dos manos de esmalte de terminación.

d) **Pasta texturada:** En áreas comunes del edificio definidas por el arquitecto se consulta la aplicación de revestimiento texturado en pasta (granolat) con una mano de látex vinílico como fondo. De igual modo se aplicará en cielos y muros de caja de escalas.

e) **Revestimiento exterior:** En paramentos exteriores de acuerdo a planos, textura orgánica grano fino color a elección del arquitecto.

f) **Papel Mural:** En dormitorios, papel mural Colowall, de acuerdo a elección del arquitecto.

ARTEFACTOS SANITARIOS Y ACCESORIOS

Se instalarán de acuerdo a las especificaciones del fabricante e indicaciones del proyecto. De la misma manera se ejecutará la unión de los artefactos a las cañerías de alimentación y desagüe.

a) Baño principal

Artefactos y grifería importados a elección del Arquitecto.

- Receptáculo ducha, importado, color blanco, rectangular, de medidas 80*120 cm.
- Showerdoor de vidrio templado o laminado transparente
- WC suspendido con estanque empotrado al muro, de color blanco, importado a elección de la inmobiliaria.
- Cubierta con pocillo de una pieza en losa de color blanco, importado de acuerdo a diseño del arquitecto.
- Juego accesorios, con portarrollo, toallero, percha (2).

Grifería:

- Grifo lavamanos monomando cromado importado Hans Grohe modelo Focus E2 o similar.
- Equipo para ducha, monomando cromado importado Hans Grohe modelo Focus E2 o similar con barra y jabonera.

b) Baño Secundario

- Tina enlozada blanca
- WC de color blanco importado con estanque separado.
- Cubierta con pocillo de una pieza en losa de color blanco, importado, de acuerdo a diseño del arquitecto.
- Juego de accesorios, portarrollo, 2 percha, 1 toallero y barra de pvc blanca para cortina.

Grifería:

- Grifo lavamanos monomando cromado importado Hans Grohe modelo Focus E2 o similar.
- Equipo para ducha, monomando cromado importado Hans Grohe modelo Focus E2 o similar con barra y jabonera.
- Llave angular para WC cromado modelo por definir.

c) Baño de visita

- Receptáculo de ducha, blanco, medidas 70*70
- WC de color blanco importado con estanque separado.
- Cubierta con pocillo de una pieza, de losa color blanco, importado, de acuerdo a diseño del arquitecto.
- Juego de accesorios, portarrollo, 2 percha, 1 toallero.
- Showerdoor de vidrio templado o laminado transparente.

Grifería:

- Grifo lavamanos monomando cromado importado Hans Grohe modelo Focus E2 o similar.
- Equipo para ducha, monomando cromado importado Hans Grohe modelo Focus E2 o similar con barra y jabonera.
- Llave angular para WC cromado modelo por definir.

d) Cocina y logia.

- Cocina encimera eléctrica, vitrocerámica de 4 platos marca Teka o similar
- Campana extractora, con salida al exterior, tipo extraíble de 60 cm de ancho para departamentos tipo 2 A, y decorativa de 90 cm de ancho para departamentos tipos 1, 2B y 3.
- Horno eléctrico empotrado modelo de 5 funciones, de 60 cm de ancho.
- Lavaplatos de acero inoxidable con grifería monomando importada, cuello cisne marca tres o similar.
- Arranques de desagüe y conexión agua potable para lavadora de ropa en departamentos tipo 1, 2 A y 3.
- Arranque de agua para refrigerador en deptos tipo 1 y 3.
- Lavadero acero inoxidable de 1 cubeta en logia con grifería monomando importada, con mueble con cubierta de granito, cuarzo o similar en deptos. tipo 1 y tipo 3.
- En los muebles de cocina, se considera un espacio para lavavajilla de tamaño estándar, con arranque de agua fría y descarga tomados al lavaplatos.
- En el sector de la logia, se considera una pasada hacia el exterior para la ventilación de una secadora eléctrica. (depto. tipo 2 no considera salida al exterior)

e) Baño de conserje y espacios comunes

- WC blanco, Incepa Flamingo o similar.
- Lavamanos con pedestal blanco Incepa Flamingo o similar.
- Grifo lavamanos importado monoblock.
- Llaves para ducha.
- Ducha con brazo y cabeza móvil.
- Barra de cortina pvc.
- Juego de accesorios. Portarollo, percha.
- Termo para agua caliente eléctrico o con conexión a central de agua caliente.

INSTALACION DE GAS

INSTALACIÓN SANITARIA

Se considera una instalación general de gas natural que abastecerá la central de agua caliente del edificio. No se considera conexión de gas interior.

La instalación de alcantarillado y agua potable se ejecutará de acuerdo a planos de la especialidad y sus correspondientes especificaciones.

Básicamente consistirá en dos estanques de hormigón armado de acuerdo a proyecto, conectados a un equipo hidroneumático que permita elevar el agua a la presión indicada en proyecto.

Se incluirá dentro de las instalaciones sanitarias una red seca con salida Storz en todos los pisos de acuerdo a norma. Así mismo, se deberá dejar una cañería de cobre para habilitar la red húmeda, que se equipará con llave de corte rápido con su correspondiente manguera y pitón ubicada en los shaft de todos los pisos, en conformidad a lo indicado en el artículo 4.3.9.

Se incluirá en esta partida la ejecución de la totalidad de las obras de evacuación de aguas lluvias de acuerdo al proyecto aprobado por la municipalidad.

Las instalaciones interiores de agua, se ejecutarán en cañería de polietileno reticulado (pex) de acuerdo a indicaciones del fabricante. En cada recinto se instalará una llave de paso.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y CORRIENTES DÉBILES

De acuerdo a plano aprobado por SEG.

No obstante lo anterior se deberá considerar los siguientes aspectos generales:

Dentro de dichas tuberías se deben considerar: Instalación de los departamentos y espacios comunes. Empalme definitivo de luz a 1er piso y medidores individuales de los departamentos. Tuberías de citófonos. Tubería para antena de TV-FM, tubería para TV Cable y conexión de Internet, empalme telefónico edificio y repartición a departamentos.

a) Tuberías Embutidas: Tubería PVC de óptima rigidez para evitar aplastamientos durante el hormigonado. Se ejecutarán de acuerdo a planos de detalles.

b) Alambrado: Alambre de cobre según plano de detalles.

c) Artefactos: Línea matix de Ticino. Color blanco en cocinas y titanio en resto del depto.

d) Iluminación Departamentos: Se considera dejar chicotes de arranques en todos los recintos con excepción de la cocina, en que se instalarán fluorescente en el cielo, en las terrazas donde se instalarán lámparas para uniformarlas y hall de acceso de cada depto. con foco sobrepuesto a elección de arquitecto.

e) Iluminación Espacios Comunes: Hall de acceso de acuerdo a diseño de arquitecto, caja escala plafón con ampolletas incandescentes o alta eficiencia, estacionamientos con lámparas fluorescentes, fluorescentes en pasillo y centro de luz en interior de bodegas con base para ampolleta instalada.

f) El edificio consulta en subterráneos un recinto para el empalme eléctrico con una resistencia al fuego clase F-120.

g) Sistema de Iluminación de Emergencia en subterráneos, zona vertical de seguridad, escalas, halles de piso, pasillos de escapes y sistemas de seguridad y detección de incendio con protección al fuego clase F-60. Conectado al grupo electrógeno.

h) Detectores de Humo y Alarma de Incendio en pasillos y subterráneos comunes de acuerdo a proyecto correspondiente y lo indicado en artículo 4.3.8 de la ordenanza.

i) Se considera dentro de esta partida la instalación de un sistema de alimentación eléctrica sin tensión para uso exclusivo de bomberos con salida en cada piso construido con una resistencia al fuego correspondiente a la clase F-120.

j) Automatización de Portones: El equipo será tipo FACC o similar con

potencia de motor de acuerdo a peso del portón. Su funcionamiento será automático con timer de cierre y sensor anticierre.

k) Grupo Electrónico: Se consulta un grupo electrónico para generar energía para ascensores, equipo hidropack, luces de la caja escala, hall de pisos, y puertas eléctricas.

Se considera además un (1) enchufe para deptos tipo 2, y dos (2) enchufes para deptos tipo 1 y 3, para cada departamento, los cuales estarán conectados al grupo electrónico y permitirá en caso de corte de luz, disponer de energía de emergencia para iluminación parcial (máximo 300 watts por depto).

l) Alarma de departamentos: Todos los departamentos consideran alarma en la puerta de acceso. Además los departamentos de los pisos 1, 2 y 3 llevarán alarma en todas sus ventanas perimetrales. La alarma estará conectada a una central ubicada en conserjería, en la cual se registra la ubicación del evento para su verificación por personal del edificio.

m) Sistema de vídeo vigilancia: El edificio dispondrá de un sistema de vídeo vigilancia que controlará todos los accesos al edificio (acceso por primer piso, acceso vehicular subterráneos y área perimetral. Estas cámaras estarán conectadas a monitores ubicados en zona de conserjes.

n) Citofonía: En cada departamento, se considera la instalación de un citófono en la cocina con comunicación a conserjería. Todos los departamentos contarán, además, con un ducto desde el dormitorio principal para la instalación de un citófono adicional para comunicación con conserjería cuyo cableado y equipo es de cargo de cada propietario. Se considera la instalación de citófonos junto a todas las puertas de acceso al edificio y en aquellos recintos que lo requieran, sala de calderas, ascensores, etc.).

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

Todos los recintos de los departamentos, a excepción de los baños y terrazas, tendrán calefacción por medio de radiadores extraplanos con circuito de agua caliente, los cuales serán alimentados mediante una caldera central común para el edificio, con remarcadores individuales por departamento. El control de la temperatura se realizará a través de un termostato ubicado en dormitorio principal.

Para los recintos de baños se considera la instalación de piso radiante eléctrico con control de encendido y apagado independiente.

En terrazas se dejará un arranque eléctrico con capacidad para la instalación futura de calefactores eléctricos. (De costo del propietario)

EXTRACCIÓN DE AIRE

En aquellos recintos de baños que sean mediterráneos, se dispondrá una ventilación consistente en un extractor eléctrico individual comandado por el interruptor de luz del recinto y conectado a un shaft exclusivo de ventilación de acuerdo a dimensiones del proyecto correspondiente si no tiene salida directa al exterior.

Todas las campanas de cocina se conectarán a un shaft de similares características a lo indicado en el párrafo anterior.

Todos los shaft llevarán en la techumbre un extractor de tipo forzado para intemperie con reloj temporizador

ASCENSORES

SISTEMA DE EXTRACCION DE BASURA Y SALA DE BASURAS

BODEGAS

Dos ascensores de frecuencia variable de 1,5 m/seg, capacidad 12 pasajeros. Las puertas serán como mínimo de 0,85 m de apertura libre.

Los ascensores y sus instalaciones se diseñarán y construirán de acuerdo a lo indicado en el artículo 5.9.5 de la ordenanza, debiendo contar además con la correspondiente aprobación del SEC.

En el subterráneo y de acuerdo a planos, se ubicará la sala de basura del edificio de acuerdo a proyecto respectivo. Dicha sala se revestirá con piso de cerámica y muros en cerámica a la altura de 2 metros de acuerdo a la norma.

Los buzones tolvas y ductos conductores tendrán una resistencia al fuego de la clase F-60 con ventilación proyectada para su parte superior y lluvia de agua en la parte alta.

Las bodegas se ubicarán en el subterráneo 2 de acuerdo a lo indicado en los planos. Sus divisiones se realizarán en bloque de hormigón celular pintadas directamente sobre él. Estos deberán cumplir una resistencia al fuego de la clase F-30. Las puertas llevarán en la parte superior rejilla para ventilación. El centro de luz será con base en cielo para recibir ampollita normal. No se consideran enchufes en interior de bodegas.

EMPALME A SERVICIOS

OBRAS DESTINADA A FACILITAR DISCAPACITADOS

- a) Luz: Chilquinta
- b) Agua Potable: Esva a matriz existente en calle
- c) Alcantarillado: Esva a colector que empalma, por servidumbre de paso.
- d) Gas: Gas natural (Gasvalpo).
- e) Teléfono: VTR (de acuerdo a disponibilidad)
- f) TV Cable: VTR

En conformidad a lo indicado en el artículo 4.1.7 de la ordenanza, se tomarán todas las medidas necesarias a dar cumplimiento a las normas que faciliten el desplazamiento de personas discapacitadas en cuanto a anchos de pasillo, longitudes y pendientes de rampas, ancho de puertas de ascensores, altura de botoneras, etc.

OBRAS COMPLEMENTARIAS

- a) Alhajamiento conserje: Cocinilla, termo eléctrico, lockers, sillas y mesa de comedor.
- b) Alhajamiento hall de acceso: Según diseño Arquitecto contempla mesón de recepción, y estar para recepción de visitas.
- c) Pavimentos exteriores: Para los pavimentos exteriores privados se considera de acuerdo a lo indicado por el arquitecto, pudiendo ser de baldosas, adoquines, piedras reconstituidas, etc.
En los pavimentos públicos exteriores se considera acera HCV de 7 cm.
- d) Piscina exterior: Piscina exterior fría con pintura a definir por arquitecto según diseño. Se considera patio duro y área perimetral de piscina con arena (30 cm de profundidad).
- e) Piscina interior: Piscina interior, temperada ubicada en 1° subterráneo con pintura a definir o revestida con fibra de vidrio.
- f) Jardines y paisajismo: Según diseño en base a prado, cubrepisos y arbustos resistentes al tipo de suelo y condiciones climáticas.
- g) Se consideran espacios comunes consistentes en sala de conserjes, baño del personal equipado con WC, lavatorio y ducha, kitchennette consistente en un lavacopas y cocina eléctrica encimera de dos platos. Sala de personal externo consistente en baño con ducha, WC y lavatorio mas sala vestidor equipada con lockers (20 en total). La alimentación de agua caliente será mediante calefón a gas o termo eléctrico.
- h) Gimnasio equipado con trotadora, elíptica, bicicleta y máquina universal.
- i) Quincho con juego de terraza que consiste en una mesa y seis sillas, y una parrilla a gas y área de lavado.
- j) Sauna equipada.
- k) Lavandería con lavadoras (2) y secadoras (2) que funcionarán con fichas a concesión.
- l) Se deberá considerar como alhajamiento exterior lo siguiente:
 - Carros de supermercados para ambos subterráneos (1 por piso)
 - Tumberas piscinas color blanco (10)

**OBRAS
ADICIONALES A
CLIENTE**



No se consideran obras adicionales.

FIRMA

ACTA DE PRE - ENTREGA

FECHA: ____ DE _____ DE 201

1.- IDENTIFICACIÓN

Proyecto : _____
Manzana/Lote : __ Casa _____
Dirección : _____
Propietario(a) o quién revisa : _____
Teléfono : _____ Mail: _____
Hora Inicio : _____, Hora Término: _____

2. - REVISIÓN DE ELEMENTOS.

En el presente acto formalizo la completa conformidad de los siguientes elementos:

PAVIMENTOS

CERÁMICAS PISO, PISO FLOTANTE, ALFOMBRA, RADIERES AFINADOS

Con superficies en perfecto estado, sin palmetas quebradas, saltadas o picadas, sin deshilachamientos, sin manchas, ni daños en superficie.

ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Con superficies y funcionamiento en perfecto estado, sin saltaduras, rayas o piquetes.

PINTURAS Y PAPELES MURALES

En perfecto estado, sin piquetes, ni manchas superficiales de ningún tipo

GUARDAPOLVOS Y CORNISAS

En perfecto estado, uniones y sin ningún tipo de manchas superficiales

VIDRIOS

En perfecto estado, sin saltaduras, rayas o cualquier otro tipo de daño superficial

ALUMINIOS

En perfecto estado, sin golpes, manchas, ni daños en superficies o en pestillos.

QUINCALLERÍAS

En perfecto estado, sin desgaste del cromado o broceado, sin oxido.

EXTERIORES

En perfecto estado, cierros de placas, rejas, patios, pinturas fachadas.

3. - OBSERVACIONES.

PROPIETARIO (A)

ACTA DE ENTREGA

FECHA: ____ DE _____ DE 201

1.- IDENTIFICACIÓN

Proyecto : _____
 Manzana/Lote : __Casa _____
 Dirección : _____
 Propietario(a) o quién revisa : _____
 Teléfono : _____ Mail: _____
 Hora Inicio : _____, Hora Término: _____

2.- MEDIDORES, LLAVES, ACCESORIOS Y DOCUMENTOS ANEXOS

MEDIDORES	LECTURA	LLAVES	VB
Eléctrico		Llaves acceso y Chapín	6
Agua		Llaves Loggia	3
Gas		Llaves Dormitorio	3
ACCESORIOS	VB	DOCUMENTOS ANEXOS	VB
Manual Calefón		Manual del Propietario	
		Procedimiento Post Venta	
		Sistema de Garantías	
Llavero		Especificaciones Técnicas	
Tapón Lavaplatos			
Tapón Lavamanos		Regalías o modificaciones	
Tapón Tina		Sujeta a servidumbres	
CD Planos digital Arquitectura e Instalaciones		Sujeta a comunidad de desagüe (Ag. Lluvias o canales etc.)	

3- OBSERVACIONES.

 PROPIETARIO (A)

4. - RECEPCIÓN DE ELEMENTOS.

En el presente acto recibo en completa conformidad los siguientes elementos:

PAVIMENTOS

CERÁMICAS PISO, PISO FLOTANTE, ALFOMBRA, RADIERES AFINADOS

Con superficies en perfecto estado, sin palmetas quebradas, saltadas o picadas, sin deshilachamientos, sin manchas, ni daños en superficie.

ARTEFACTOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Con superficies y funcionamiento en perfecto estado, sin saltaduras, rayas o piquetes.

PINTURAS Y PAPELES MURALES

En perfecto estado, sin piquetes, ni manchas superficiales de ningún tipo

GUARDAPOLVOS Y CORNISAS

En perfecto estado, uniones y sin ningún tipo de manchas superficiales

VIDRIOS

En perfecto estado, sin saltaduras, rayas o cualquier otro tipo de daño superficial

ALUMINIOS

En perfecto estado, sin golpes, manchas, ni daños en superficies o en pestillos.

QUINCALLERÍAS

En perfecto estado, sin desgaste del cromado o broceado, sin óxido.

EXTERIORES

En perfecto estado, cierros de placas, rejas, patios, pinturas fachadas.

5. - OBSERVACIONES.

PROPIETARIO (A)

EDIFICIO: XXXXXXXX
UBICACIÓN: XXXXXXXX
PROPIETARIO: XXXXXXXX
ARQUITECTO: XXXXXXXX
CLIENTE: XXXXXXXX
DEPARTAMENTO: N° XXXXXXX

PROMESA DE COMPRAVENTA ENTRE INMOBILIARIA [*] Y [*]



En [*], República de Chile, a [*] de [*] del año [*], comparecen: por una parte don [*], chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*], en representación de la sociedad [INMOBILIARIA*], sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número [*], ambos domiciliados en [*]. Comuna de [*], [*], en adelante la "Promitente Vendedora"; y por la otra parte don [*], chileno, casado, empresario, cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*], domiciliado en [*], Comuna de [*], [*], correo electrónico [*], en adelante la "Promitente Compradora"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas anotadas y exponen haber convenido en el siguiente contrato de promesa de compraventa de inmueble, en adelante la "Promesa", que consta de las declaraciones y estipulaciones que siguen.

Cada compareciente se denominará "Parte" y ambos conjuntamente "Partes".



1

INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES

[A].- Inmuebles

La Promitente Vendedora es dueña de las siguientes propiedades: (i) propiedad ubicada en calle [*] número [*], de la Comuna de [*], que corresponde a [*], que deslinda: AL NORTE: en [*]; AL SUR, en [*]; AL ORIENTE, en [*]; y AL PONIENTE, en [*]. Adquirió esta propiedad por compra que hizo a don [*], según consta de la escritura pública de compraventa otorgada con fecha [*], ante el Notario Público de [*], don [*], la que se inscribió a Fojas [*] Número [*] del Registro de Propiedad del año [*], del Conservador de Bienes Raíces de [*]. Para efectos del impuesto territorial, este inmueble tiene asignado el rol de avalúo de contribuciones número [*] de la Comuna de [*].

Y para efectos domiciliarios, tiene asignada la numeración número [*] de la calle [*], de la misma Comuna; (ii) propiedad ubicada en calle [*] número [*], de la Comuna de [*], que corresponde a [*], que deslinda: AL NORTE: en [*]; AL SUR, en [*]; AL ORIENTE, en [*]; y AL PONIENTE, en [*]. Adquirió esta propiedad por compra que hizo a don [*], según consta de la escritura pública de compraventa otorgada con fecha [*], ante el Notario Público de [*], don [*], la que se inscribió a Fojas [*] Número [*] del Registro de Propiedad del año [*], del Conservador de Bienes Raíces de [*]. Para efectos del impuesto territorial, este inmueble tiene asignado el rol de avalúo de contribuciones número [*] de la Comuna de [*].

[B].- Fusión predial

Mediante resolución número [*] de fecha [*] de [*] del año [*], la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [*], autorizó la fusión de los inmuebles singularizados precedentemente, de acuerdo al plano [*], el cual se encuentra archivado junto con la señalada resolución en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces de [*], bajo el Número [*], con fecha [*] de [*] del año [*], en virtud del cual se dio origen a un nuevo predio denominado Lote [*], de una superficie aproximada de [*] metros cuadrados y que, de acuerdo al plano citado posee los siguientes deslindes: AL NORTE, en [*]; AL SUR, en [*]; AL ORIENTE, en [*]; y AL PONIENTE, en [*]. Según certificado de numeración domiciliaria, emitido por la Ilustre Municipalidad de [*], el Lote [*] posee la siguiente dirección: [*]. Y el Servicio de Impuestos Internos le asignó el Rol de Avalúo de Contribuciones número [*] de la Comuna de [*].



[C].- Proyecto inmobiliario

En el señalado Lote [*], la Promitente Vendedora ha encargado la construcción de un Edificio de [*] pisos y [*] subterráneos, destinado a viviendas, denominado Edificio [*], en adelante indistintamente ["Edificio*"] o simplemente el "Edificio" , acogido a las normas 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 modificaciones, a la constructora [*], mediante contrato de construcción a suma alzada que consta de instrumento privado de fecha [*] de [*] del año [*]. La ejecución de las obras se llevará adelante conforme al proyecto y planos del arquitecto don [*], y en conformidad, asimismo, con el Permiso de Obra Nueva, "PON", número [*], otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [*], con fecha [*] de [*] del año [*]. Este PON se encuentra reducido a escritura pública de fecha [*], otorgado ante la Notaría Pública de [*], de don [*], Repertorio número [*], que es conocido por la Promitente Compradora, así como sus planos y especificaciones técnicas, que se agregaran oportunamente al Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces competente, quien declara en este acto, a mayor abundamiento, aceptarlos íntegramente, pues le han sido exhibidos y explicados en detalle.

[D].- Publicidad

La publicidad del Edificio se encuentra protocolizada ante el Notario Público de [*], don [*], con fecha [*] de [*] del año [*], bajo el número [*].

2

PROMESA DE COMPRAVENTA.

Por el presente instrumento la Promitente Vendedora, representada de la forma indicada en la comparecencia, promete vender, ceder y transferir a la Promitente Compradora, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, los siguientes inmuebles: el departamento número del [*] piso, la bodega número [*] del piso [*], y el estacionamiento número [*] del [*] piso, todos del [Edificio*], especificado en las cláusulas anteriores, cuyos números, ubicación, dimensiones, superficie, características esenciales y deslindes especiales constan en los planos y especificaciones técnicas referidos en la cláusula anterior, documentos todos que se consideran formar parte integrante de este contrato, declarando el Promitente Comprador conocerlos y aceptarlos sin reserva alguna. En adelante estos inmuebles se denominarán conjuntamente los "Inmuebles".

Dicha compraventa se realizará en términos sustancialmente idénticos a los contenidos en este instrumento, conforme minuta redactada por la Promitente Vendedora en la Notaría [*] de [*], a menos que la Promitente Compradora pague el precio de la Compraventa prometida con cargo a un financiamiento bancario o de alguna institución financiera, caso en el cual se estará a lo que diga el banco o institución financiera que intervenga. Se deja expresa constancia que la obtención de este crédito, así como su tramitación y todo gasto que ello involucre, serán de exclusiva responsabilidad y costo de la Promitente Compradora, quien declara, para tales efectos, que cumple con todos los requisitos para obtener un crédito de esta naturaleza. Por lo demás, la obtención del respectivo mutuo no tiene el carácter de esencial para efectos de esta Promesa ni para el contrato prometido de Compraventa, de forma que la no obtención del referido crédito, por la causa que fuere, no liberará a la Promitente Compradora de su obligación de suscribir la Compraventa, así como la de pagar el Precio o el saldo de Precio, según corresponda. Asimismo, en este evento, la Promitente Compradora se obliga a garantizar a satisfacción de la Promitente Vendedora, como condición previa de la firma por parte de esta última de la escritura de Compraventa prometida, la eventual diferencia entre el crédito y el saldo de precio que deba pagar efectivamente. Asimismo, será de cargo o beneficio de la Promitente Compradora la eventual diferencia a favor o en contra que resulte entre el precio pactado en la Compraventa y la suma efectivamente pagada por la institución crediticia que financie dicho precio.

Se comprenderá en la Compraventa de los Inmuebles, los derechos en proporción a los bienes comunes del Edificio, entre los cuales se encuentran los terrenos individualizados en la cláusula primera anterior. En todo caso, esta proporción se establecerá en el Reglamento de Copropiedad que dicte la Promitente Vendedora.

La concurrencia o no de las Partes a la firma de la respectiva escritura pública de Compraventa, se acreditará con certificado del Notario Público pertinente.

3

PLAZO Y CONDICIONES DE CIERRE

El contrato de compraventa prometido, en adelante la "Compraventa", deberá otorgarse y firmarse por las Partes en la Notaría que corresponda según lo estipulado en la cláusula anterior, dentro de un plazo no superior a sesenta días corridos contados desde la fecha en que la Promitente Vendedora comunique a la Promitente Compradora que la respectiva Dirección de Obras Municipales ha dictado la resolución que acoge el Edificio a la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria y que se ha otorgado la respectiva Recepción Municipal Final. Esta comunicación se efectuará por carta certificada que la Promitente Vendedora enviará a la Promitente Compradora al domicilio indicado en este instrumento, el que se refrendará por correo electrónico. El referido plazo comenzará a correr desde la misma fecha del envío de la carta certificada. En todo caso y sin perjuicio del plazo recién mencionado, el contrato de Compraventa prometido se otorgará y deberá firmarse por las Partes, a más tardar el día [*] del año [*] (el "plazo definitivo"). Excepcionalmente y por una sola vez, frente a dilaciones administrativas municipales o de alguna otra autoridad competente, ajenas a la voluntad de la Promitente Vendedora que impidan la escrituración definitiva del Edificio, ésta podrá prorrogar por 45 días hábiles más el plazo definitivo. Estos plazos no son extintivos ni de caducidad, por lo que aun vencidos, cualquiera de las Partes podrá exigir el cumplimiento forzado o la resolución de la Promesa de conformidad a las reglas generales.

En todo caso y sin perjuicio del plazo recién estipulado, será condición esencial para la celebración de la Compraventa prometida, que se haya dado cumplimiento a todas y cada una de las siguientes condiciones copulativas, en adelante las "Condiciones":

(i) Que los títulos de dominio de los Inmuebles se encuentren ajustados a Derecho. Para tales efectos, la Promitente Vendedora entregará a la Promitente Compradora



los respectivos antecedentes de dominio de los Inmuebles y sus propietarios, que cubran un período mínimo de 10 años contados desde esta fecha, incluyendo los antecedentes sociales de la actual propietaria, las escrituras públicas donde consten los poderes de las sociedades que han participado en enajenaciones respecto de los Inmuebles, certificados de expropiación y cualquier otro antecedente que conforme a la costumbre y las prácticas bancarias habituales, formen parte de los estudios de títulos o que permita acreditar el cumplimiento de todos los requisitos, autorizaciones u otros antecedentes necesarios para el otorgamiento de la Compraventa. Estos títulos de dominio se entregan a la Promitente Compradora con esta fecha y, en todo caso, dentro de un plazo máximo de 10 días hábiles a contar de esta fecha. En caso de atraso en la entrega de los antecedentes requeridos para el estudio de títulos en referencia, las Partes acuerdan que se aumentará el plazo para la celebración del contrato prometido de Compraventa en el mismo número de días que dure el atraso. De formularse observaciones por la Promitente Compradora, éstas deberán ser fundadas y formalizarse por escrito a la Promitente Vendedora, para que ésta las analice. De no acogerlas y subsistir el reparo de la Promitente Compradora, las Partes podrán someter el reparo en cuestión al conocimiento y resolución del árbitro designado en este instrumento, quien determinará si en definitiva los títulos de los Inmuebles se encuentran ajustados a Derecho o no. En este caso, el plazo para celebrar el contrato prometido se suspenderá desde el día en que se requiera al árbitro y hasta el día en que éste se pronuncie;

(ii) Que los Inmuebles cuenten con su Impuesto Territorial al día;

Tanto las Condiciones como el plazo recién señalados, se acuerdan en exclusivo beneficio de la Promitente Compradora, por lo que ésta podrá renunciarlas, en todo o en parte, sin necesidad de expresar causa alguna, a su exclusivo juicio, en cualquier momento.

Por último, se deja expresa constancia que será obligación de la Promitente Compradora inscribir la Compraventa en los Registros respectivos del Conservador de bienes Raíces competente.



4

PRECIO Y FORMA DE PAGO

El precio de la Compraventa de los Inmuebles será la suma en pesos, equivalente a la fecha de su pago, de [*] Unidades de Fomento, por el departamento número [*], la suma de [*] Unidades de Fomento; (ii) por la bodega número [*], la suma de [*] Unidades de Fomento; y (iii) por el estacionamiento número [*], la suma de [*] Unidades de Fomento.

La Promitente Compradora pagó y pagará dicho Precio de la siguiente forma: (i) con anterioridad a esta fecha, la suma de [*] Unidades de Fomento; (ii) en este acto, con la suma de [*] pesos, equivalente a [*] Unidades de Fomento, que la Promitente Compradora paga en dinero efectivo, a entera satisfacción de la Promitente Vendedora; (iii) con fecha [*], la suma de [*] Unidades de Fomento; (iv) con fecha [*], la suma de [*] Unidades de Fomento, que corresponden al [*] por ciento del Precio; (v) con fecha [*], la suma de [*] Unidades de Fomento; y (vi) la diferencia restante, ascendente a [*] Unidades de Fomento, se pagará por la Promitente Compradora en su equivalente en pesos, al momento de suscribir la Compraventa, mediante depósito a plazo renovable o vale vista tomado a nombre de la Promitente Compradora y endosado a la orden del Notario ante quien deba otorgarse la Compraventa, o de quien legalmente lo subroge o reemplace. Este documento de pago se dejará con instrucciones irrevocables en poder del Notario Público en cuestión, para que sea re endosado por él y entregado a la Promitente Vendedora, una vez que se le acredite mediante las correspondientes copias de dominio y los correspondientes certificados de hipotecas, gravámenes, interdicciones, prohibiciones y litigios emanados del Conservador de Bienes Raíces competente, que la Promitente Compradora es la exclusiva propietaria de los Inmuebles, conjuntamente con los certificados de hipotecas y gravámenes y de prohibiciones e interdicciones, incluyendo litigios, en los que conste que los Inmuebles inscritos a nombre de la Promitente Compradora se encuentran libres de toda hipoteca, gravamen, prohibición, litigio o derechos a favor de terceros, con excepción de los siguientes gravámenes: (i) Servidumbre inscrita a Fojas [*] Número [*] del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de [*], correspondiente al año [*], a favor de [*]; y (ii) [*]. Con todo, si transcurridos 60 días corridos contados desde la fecha de otorgamiento de la escritura de Compraventa prometida, ésta no se lograra inscribir en los registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces competente, por la causa que fuere, la Promitente Compradora podrá otorgar una escritura pública de resciliación de la

Compraventa ante el Notario Público de [*], don [*], o quien lo reemplace o subrogue, contra cuya firma, el referido Notario procederá a devolver el documento que obre en su poder, endosándolo a su favor. La circunstancia de no haber sido inscrita la Compraventa prometida en los Registros conservatorios respectivos, se acreditará con un certificado de dominio otorgado por el Conservador de Bienes Raíces de [*] con fecha posterior a los 60 días corridos señalados precedentemente, y en el que no conste el dominio inscrito a nombre de la Promitente Compradora.

Si a la fecha del pago efectivo de alguna de estas cuotas no existiere fijación oficial del valor de la Unidad de Fomento o variare su actual forma de cálculo, se aplicará como base de reajuste entre la fecha que hubiere regido ese último valor y la del pago efectivo, por numerales diarios, aquella que rija para la variación del Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), determinado por el Instituto Nacional de Estadística o el organismo que lo reemplace o suceda.

Se deja expresa constancia que la Promitente Compradora podrá pagar antes de las fechas estipuladas el todo o parte de las cuotas en que se ha dividido el saldo de Precio.

5

INTERESES POR MORA O SIMPLE RETARDO EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ASUMIDAS EN ESTE CONTRATO.

La mora o simple retardo del Promitente Comprador en el pago del saldo de Precio o de cualquiera de sus cuotas indicadas en la cláusula anterior, como asimismo su mora o simple retardo en suscribir el contrato de Compraventa prometido, lo hará incurrir en las sanciones previstas en este contrato y además y por ese solo hecho, sin necesidad de requerimiento ni intimación de ningún tipo, se generará en favor de la Promitente Vendedora un interés de un [*] por ciento anual sobre dicho saldo de Precio, desde el día de la mora o simple retraso y hasta el día de su solución efectiva. Con todo, si la mora o simple retardo exceda de 30 días corridos, la Promitente Vendedora podrá exigir, a su arbitrio, ya sea el cumplimiento forzado del presente contrato, en cuyo caso se considerarán todas las obligaciones como si fueren de

plazo vencido, teniendo derecho la Promitente Vendedora a exigir el interés máximo que según la ley sea permitido estipular sobre el saldo del precio pendiente de pago, reajustado y expresado también en Unidades de Fomento desde la fecha del simple retardo o mora y hasta el día del pago efectivo.

Para estos efectos, la Promitente Vendedora podrá retener o descontar de las sumas que a cualquier título o por cualquier causa hubiere recibido de la Promitente Compradora.

6

FORMA DE LA VENTA: AD-CORPUS.

Los Inmuebles se venderán ad-corporis, en el estado en que actualmente se encuentran, que es conocido por la Promitente Compradora, con todos sus derechos, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, incluidos sus derechos cuotativos en los bienes comunes del Edificio, conforme a la ley y al Reglamento de Copropiedad que al efecto se dicte por la Promitente Vendedora, con todo lo edificado, plantado y sembrado en ellos, incluyéndose éstos en el precio de la Compraventa; libres de procedimientos judiciales o administrativos de cualquier naturaleza; libres de pertenencias mineras de cualquier clase; libres de eventuales expropiaciones; libres de toda hipoteca, prenda, derechos de terceros, arrendamiento, gravamen, usufructo, prohibición, embargo, litigio, medida precautoria, servidumbres u otros, salvo el respectivo reglamento de Copropiedad, eventuales servidumbres para las empresas concesionarias de energía eléctrica, así como de otros que fuese necesario constituir para dotar al Edificio de espacios de circulación, salida y evacuación de aguas lluvia, alcantarillado y agua potable, electricidad y otros servicios domiciliarios, telefonía y televisión y algún otro que fuese necesario para otorgar soluciones a predios vecinos; y libres de cualquier otra situación que entrase el pleno dominio, uso, goce y disposición de los Inmuebles; con todas sus cuentas de suministros al día; sin deudas de contribuciones de bienes raíces ni de ninguna otra naturaleza, respondiendo la Promitente Vendedora de la obligación de saneamiento en conformidad a la Ley.

En todo caso y sin perjuicio de lo expuesto, la Promitente Vendedora podrá constituir gravámenes y prohibiciones sobre los predios en que se construye el Edificio, durante todo el tiempo de su construcción, los que deberán ser cancelados y alzados con anterioridad o en el momento de celebrarse la Compraventa prometida.



Por último, se conviene que cualquier futura modificación de algún instrumento de planificación territorial o cualquier acto administrativo de la autoridad que implique la afectación a utilidad pública de todo o parte de los predios donde se construye el Edificio, individualizados en la cláusula primera de este instrumento, que signifique que se debe ceder, enajenar o renunciar parte de estos terrenos, no constituirá causa o motivo suficiente para desistirse de esta Promesa o de la Compraventa prometida, ni para solicitar indemnizaciones, compensaciones ni multas de ninguna especie, ni para solicitar disminución del Precio de los Inmuebles, salvo que dicha afectación, de verificarse, afecte esencialmente el proyecto inmobiliario del Edificio, en términos de metros cuadrados útiles e infraestructura y equipamiento.

7

ENTREGA MATERIAL DE LOS INMUEBLES E IMPUESTO TERRITORIAL

La Promitente Vendedora deberá entregar los Inmuebles a la Promitente Compradora el día de suscripción de la Compraventa, con todas sus contribuciones y gastos de cualquier naturaleza, incluidos los gastos comunes del Edificio, pagados hasta la fecha de entrega, lo que se acreditará mediante los respectivos certificados y comprobantes de pago. Asimismo, los Inmuebles deberán estar libres de todo ocupante o arrendatario al momento de su entrega material.

Sin embargo, será condición esencial para ocupar los Inmuebles, que la Promitente Compradora haya pagado íntegramente el Precio de la Compraventa y los fondos de administración del Edificio, según lo que disponga su respectivo Reglamento de Copropiedad.

A partir de la entrega materia de los Inmuebles, serán de cargo y costo exclusivo de la Promitente Compradora, las contribuciones y gastos de cualquier naturaleza, incluidos los gastos comunes del Edificio, que correspondan a los Inmuebles según la ley y el Reglamento de Copropiedad del Edificio. La misma regla se aplicará en caso que la Promitente Compradora no celebre la Compraventa prometida en el plazo pactado para ello, pues al día siguiente del vencimiento de dicho plazo, estos gastos, expensas, gastos comunes, contribuciones y cualquier otro que devenguen los Inmuebles, serán de su exclusiva responsabilidad.



En todo caso, las Partes acuerdan que la entrega de los Inmuebles estará dividida en dos etapas: la primera de ellas, denominada pre-entrega, que consistirá en la revisión de los Inmuebles por la Promitente Compradora, a fin que este conjuntamente con la Promitente Vendedora, determinen si existen o no detalles que sea necesario reparar o ajustar en un acta ad hoc (el "Acta de pre-entrega"). La segunda etapa, que tendrá lugar una vez arreglados los detalles, si los hubiere, corresponderá a la entrega propiamente tal de los Inmuebles. A tal efecto, la Promitente Vendedora comunicará mediante email y/o carta certificada a la Promitente Compradora el día en que se le hará la pre-entrega. Respecto a las observaciones que se formularen en el Acta de pre-entrega, se deja expresa constancia que no prorrogarán ni suspenderán ninguna de las obligaciones que ha asumido la Promitente Compradora en virtud de este contrato y del de Compraventa. Ahora bien, de común acuerdo, las Partes podrán realizar la entrega material de los Inmuebles en un solo acto.

8

PENA POR INCUMPLIMIENTO

En el evento que alguna de las Partes incumpla las obligaciones que le correspondan según la presente Promesa, particularmente la de celebrar el contrato de Compraventa prometido, deberá pagar a la otra Parte que sí ha dado cumplimiento a sus obligaciones, o esté llana a cumplirlas, por vía de multa o pena, como cláusula penal compensatoria y evaluación anticipada de los perjuicios causados por dicho incumplimiento, una pena equivalente al 20% del total del Precio de la Compraventa.

La Promitente Compradora autoriza en este acto a la Promitente Vendedora para imputar a dicha multa, los valores recibidos o que se reciban a cuenta del Precio, los que se imputarán debidamente reajustados conforme a la variación que hubiere experimentado la Unidad de Fomento entre la fecha del pago y la fecha en que se efectúe la imputación.

Esta pena no obsta a que la Parte que sí haya dado cumplimiento a sus obligaciones según esta Promesa o esté llana a cumplirlas, pueda ejercer otras acciones y derechos que le correspondan según la ley y/o este contrato de promesa de compraventa, como los de exigir el cumplimiento forzado o la resolución de la Promesa, en ambos casos con indemnización de perjuicios, para lo cual las Partes formulan en este acto expresa, especial y formal reserva de derechos y acciones.

En todo caso, si el incumplimiento fuera de la Promitente Vendedora, además de lo señalado, ella deberá restituir la parte del Precio ya pagada, reajustada según la variación de la Unidad de Fomento entre la fecha del pago y la de la restitución, con más los intereses corrientes.

Ahora bien, si el incumplimiento de la Promitente Compradora consistiera en no firmar la Compraventa prometida en el plazo convenido, la Promitente Vendedora podrá, a su arbitrio, optar por dar por resuelta la Promesa, liberándose para todos los efectos de celebrar la Compraventa prometida, cobrar la multa aquí pactada en la forma antes señalada y disponer libremente de los Inmuebles o bien, instar por su cumplimiento forzado, más las indemnizaciones de perjuicios a que pudiera haber lugar, y la multa aquí pactada, para la cual formula expresa, especial y formal reserva.

9

GASTOS

Todos los derechos notariales que se deriven tanto del otorgamiento del presente contrato de promesa de compraventa y del correspondiente contrato de Compraventa, así como los gastos correspondientes a sus respectivas inscripciones en los Registros del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, serán de cargo de la Promitente Compradora. Cada Parte pagará los honorarios de sus asesores legales.

10

COMUNICACIONES

Cualquier aviso u otra comunicación que deban intercambiar las Partes producto de la presente Promesa, deberá ser enviada a las siguientes personas por medio de correo certificado, correo electrónico u otro mecanismo que permita certificar su envío y recepción por parte del destinatario: (i) a la Promitente Vendedora: Att.: don [*]; dirección: [*]; correo electrónico: [*]; Con copia a: [*]; dirección: [*]; correo electrónico: [*]; y (ii) a la Promitente Compradora: Att.: don [*]; dirección: [*]; correo electrónico: [*]; Con copia a: [*]; dirección: [*]; correo electrónico: [*].

Todas las comunicaciones se entenderán recibidas al día hábil siguiente de su envío. Para ello, aquellas comunicaciones que sean enviadas por medio de correo certificado deberán ser enviadas, en la misma fecha de su despacho, además, por medio de correo electrónico a sus destinatarios. En caso de atraso en el envío de la copia de la respectiva comunicación por medio de correo electrónico, el plazo para contar su despacho y recepción comenzará a computarse a contar de la fecha de su envío tardío por dichos medios.



11

PLAZOS

Las Partes dejan expresa constancia que los plazos señalados en la presente Promesa corresponden a días corridos, salvo que se señale expresamente lo contrario. Para efectos de esta Promesa, los plazos de días hábiles no incluyen los días sábados, domingos ni festivos.

12

ARBITRAJE

Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre las Partes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez o ejecución de este contrato o cualquier otro motivo, será sometida a arbitraje conforme al Reglamento de Arbitraje pertinente del Centro de Arbitraje y Mediación V Región de la Cámara Regional del Comercio, Producción, Turismo y Servicios Valparaíso A.G., que se encuentre vigente a esta fecha. Las partes declaran conocer y aceptar el referido Reglamento de Arbitraje. Las Partes confieren poder irrevocable a la Cámara Regional del Comercio, Producción, Turismo y Servicios Valparaíso A.G., para que, a solicitud de cualquiera de ellas, designe al árbitro arbitrador de entre los integrantes del cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación antes referido.

En contra de las resoluciones del arbitrador procederá el recurso de apelación para ante un tribunal arbitral de segunda instancia, el cual estará compuesto por tres miembros designados por la Cámara Regional del Comercio, Producción, Turismo y Servicios Valparaíso A.G., de entre quienes integran el cuerpo arbitral del Centro de Arbitraje y Mediación V Región, a petición escrita de cualquiera de ellas, a cuyo fin le confieren poder especial irrevocable.

El Tribunal de primera instancia, como también el de Segunda, quedan especialmente facultados para resolver todo asunto relacionado con su competencia y/o jurisdicción.



13

GARANTÍA

En este mismo acto, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, en garantía de la suma de dinero recibida a cuenta del Precio, según da cuenta este instrumento, la Promitente Vendedora hace entrega a la Promitente Compradora, quien así lo declara, de la póliza de garantía número [*], de la Compañía de Seguros [*], por la cantidad de [*] Unidades de Fomento, con vencimiento al día [*] de [*] del año [*], póliza que será endosable por los aumentos que corresponda a las demás cuotas del Precio que se paguen también anticipadamente de acuerdo al presente contrato.

Queda expresamente convenido que esta póliza de garantía tomada a favor de la Promitente Compradora, garantiza el otorgamiento del contrato de Compraventa prometido o la restitución del dinero anticipado y, en consecuencia, sólo podrá hacerse efectiva si por causas imputables a la Promitente Vendedora no se celebrare el contrato de Compraventa prometido o, habiéndose celebrado, no se inscribieren los Inmuebles en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente, en los plazos, forma y condiciones indicadas en la presente Promesa. Y, en el evento que el contrato de Compraventa prometido no se celebrare por causas imputables a la Promitente Compradora, ésta, además de la multa convenida en este instrumento, deberá devolver la póliza de garantía y asumir el costo de ésta, por todo el periodo de su vigencia.

14

DECLARACIÓN SOBRE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, PLANOS Y PUBLICIDAD

La Promitente Compradora declara conocer y aceptar el PON, las especificaciones técnicas, los planos y la publicidad de los departamentos, subterráneos, bodegas y estacionamientos del Edificio. Asimismo, declara aceptar desde ya que este Edificio se encuentra en etapa de desarrollo, por lo que los departamentos, bodegas, estacionamientos y espacios comunes, así como algunas de sus terminaciones, el color y textura de la fachada y el cierre de algunos recintos pueden variar en el tiempo, así como sus especificaciones técnicas, sus planos y el PON, que podrían sufrir algunas modificaciones para adecuarlos a las necesidades del proyecto inmobiliario del Edificio y a las autorizaciones que otorgue o deba otorgar la Dirección de Obras Municipales competente, sin que por ello se pueda afectar, en lo esencial, la calidad, superficies, ubicación y características principales de los Inmuebles objeto de este contrato. Al efecto y conjuntamente con el presente contrato, se firma por las Partes un plano del respectivo departamento y un set de especificaciones técnicas, las cuales pasan a formar parte integrante de este instrumento. Ambos documentos sustituyen los folletos, plantas en verde, especificaciones técnicas escritas y verbales y cualquier otro documento o antecedentes entregado con anterioridad a esta fecha a la Promitente Compradora.

Por último, la Promitente Compradora se obliga a respetar el diseño original exterior e interior del Edificio y especialmente del departamento que adquirirá. En consecuencia, le queda prohibido efectuar cualquier modificación que altere los muros, ventanas, puertas de acceso, fachadas y espacios comunes del Edificio.

15

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

La administración del Edificio, el régimen de uso de sus bienes comunes, los derechos y obligaciones de sus copropietarios y las normas relativas a sus construcciones, arquitectura y otras necesarias para conservar el estilo y armonía del edificio, se regirán por un Reglamento de Copropiedad que será dictado por la Promitente Vendedora, lo que la Promitente Compradora conoce y acepta desde ya. Se deja constancia que en el citado Reglamento de Copropiedad quedará establecido,

entre otras materias, la obligación de los copropietarios de concurrir al pago de los gastos comunes del edificio, en los porcentajes que se fijen en dicho Reglamento y de concurrir a la formación de los fondos de operación e iniciación de dichos gastos comunes.

16

GARANTÍA

La Promitente Vendedora se compromete a otorgar una garantía de buen funcionamiento de las instalaciones y servicios de los Inmuebles, desde la fecha de la inscripción Conservatorial de la Compraventa prometida, dentro de las condiciones y plazos dispuestos en la Ley 20.016, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materias relativas a la calidad de la construcción y en particular, en los términos contenidos en las condiciones generales de garantía, que serán provistas por ella a la Promitente Compradora en el set de documentos denominado "Carpeta del Propietario", al hacerle entrega material de los Inmuebles y que, en términos generales, expresa que: (i) para que la garantía se haga efectiva, es necesario que se realicen las mantenciones periódicas, de acuerdo con los manuales de cada equipo y a lo indicado en la Carpeta del Propietario; (ii) en aquellos equipos incorporados al departamento, como cocinas, hornos, campanas extractoras, citófonos, alarmas, etcétera, la garantía es la indicada en los respectivos catálogos y manuales de las respectivas empresas proveedoras y otorgada directamente por los representantes o instaladores de dichos equipos; (iii) se excluyen de esta garantía todo aquel elemento que, producto de su uso, pueda sufrir deterioro, como manchas en alfombras, roturas o manchas en papeles murales y pinturas, rayaduras en puertas ventanas y su quincallería, pisos de madera, fracturas y manchas en vanitorios, cristales y cubiertas de muebles de cocina, etcétera. Esta responsabilidad se entiende, sin perjuicio de la responsabilidad civil que corresponde a la Promitente Vendedora, por el plazo establecido en la ley. Además, se declara y se pacta entre las Partes que no serán imputables a la Promitente Vendedora, los defectos o fallas que pudiesen presentar los elementos que integran las obras del presente contrato y que sean producto de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados por instrucciones de la Promitente Compradora.



17

CESIÓN

Por medio de este acto, las Partes dejan expresa constancia que la presente Promesa sólo podrá ser cedida, total o parcialmente, por la Promitente Compradora, previa aceptación de la Promitente Vendedora.

18

VALIDEZ

En caso que alguna de las cláusulas de este contrato se declaren nulas, ineficaces o ilegales, ello no acarreará la nulidad de las demás cláusulas, las que permanecerán plenamente válidas y aplicables, debiendo el árbitro previsto en este instrumento integrar el presente contrato y el prometido, con las demás cláusulas de éste.

El no ejercicio de un derecho por cualquiera de las Partes, no significará ni podrá ser interpretado como una renuncia del mismo.

19

CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS PREPARATORIOS

Con el otorgamiento del presente instrumento, las Partes dan por cumplidos a entera satisfacción de ambos, toda oferta, cierre de negocios, convenio o promesa de compraventa celebrada con anterioridad a esta fecha por las mismas en relación con los Inmuebles y se otorgan al respecto, recíprocamente, el más amplio, total y completo finiquito.



20

MANDATO PARA EL PORTADOR

Se faculta al portador de copia autorizada de este contrato para requerir del Conservador de Bienes Raíces competente las inscripciones, subinscripciones y/o anotaciones que sean procedentes.

21

MANDATO ESPECIAL.

Las partes otorgan mandato especial a don [*], cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*], para que rectifique, complemente y/o aclare el presente instrumento respecto de cualquier error u omisión en que se pudiera haber incurrido en relación únicamente con la singularización de las Partes y/o de los Inmuebles, así como en cualquier cláusula no principal de este instrumento. El mandatario queda especialmente facultado para suscribir solicitudes y los instrumentos privados o públicos que fueren necesarios para el cumplimiento de su cometido.

22

OBLIGACIÓN DE COMPARECENCIA

Las Partes se obligan a hacer comparecer y firmar la Compraventa prometida a toda persona que según la ley o lo convenido en este contrato deba hacerlo, bajo su exclusiva responsabilidad.

23

TRANSMISIÓN E INDIVISIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES NACIDAS DE ESTE CONTRATO.

Se acuerda que en caso de fallecimiento de la Promitente Compradora, sus obligaciones serán indivisibles para sus herederos, conforme lo previsto en los artículos 1524 y 1528 del Código Civil.

24

DOMICILIO CONVENCIONAL

Para todos los efectos del presente contrato, las Partes fijan sus domicilios convencionales en la ciudad y comuna de [*].

25

SELLO SERNAC

Se deja expresa constancia que este contrato no cuenta con sello SERNAC, aunque se ha tomado especial cuidado y consideración en orden a respetar las normas sobre protección del consumidor.

26

AUTORIZACIÓN DEL CÓNYUGE

Presente en este acto comparece don [*], chileno, (estado civil, profesión u oficio), cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*], cónyuge de la Promitente Compradora y de su mismo domicilio, mayor de edad, quien acredita su identidad con su cédula respectiva y expone que para todos los efectos legales que correspondan, acepta el presente contrato y autoriza expresamente a su cónyuge para celebrarlo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1749 del Código Civil.

PERSONERIAS

La personería de don [*] para representar a la sociedad [INMOBILIARIA*] consta de la escritura pública de fecha [*], otorgada en la Notaría Pública de [*], de don [*], la que no se inserta a ruego de las Partes, por ser conocida de éstas y del Notario autorizante.

Previa lectura y en señal de aceptación, firman y ratifican los comparecientes dos ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en poder de cada Parte.

pp. PROMITENTE VENDEDORA

PROMITENTE COMPRADORA

COMPRAVENTA INMOBILIARIA [*]

COMPRAVENTA INMOBILIARIA [*]

-A-
[*]

En [*], República de Chile, a [*] de [*] del año [*], ante mí, [*], abogado, Notario Público de esta ciudad, domiciliado en calle [*] número [*], comparecen: por una parte la sociedad INMOBILIARIA [*], sociedad del giro inmobiliario, rol único tributario número [*], representada por don [*], (nacionalidad, estado civil, profesión u oficio), cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*] guión [*], ambos domiciliados en calle [*], Comuna de [*], en adelante denominado el "Vendedor"; y por la otra parte [don/doña] [*], (nacionalidad, estado civil, profesión u oficio), cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*], con domicilio en calle [*], Comuna de [*], en adelante denominado el "Comprador"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades con las cédulas mencionadas y exponen haber convenido celebrar el siguiente contrato de compraventa: PRIMERO: [A].- Inmuebles. El Vendedor es dueño de los siguientes inmuebles: (i) Propiedad ubicada en calle [*] número [*], que deslinda: AL NORTE, en [*]; AL SUR, en [*]; AL ORIENTE, en [*]; y AL PONIENTE, en [*]. La Vendedora adquirió esta propiedad por tradición que le hiciera don [*], a la que sirvió de título traslativo de dominio la compraventa celebrada entre ellos por escritura pública de fecha [*] de [*] del año [*], otorgada en la Notaría Pública de [*], de don [*]. El título de dominio respectivo corre inscrito a Fojas [*] número [*] del Registro de Propiedades del año [*] del Conservador de Bienes Raíces de [*]. Su superficie aproximada es de [*] metros cuadrados y su Rol de Avalúo de Contribuciones corresponde al número [*] guión [*] de la Comuna de [*]. Y para efectos domiciliarios, tiene asignada la numeración número [*] de la calle [*], de la misma Comuna; (ii) Propiedad ubicada en calle [*] número [*], que deslinda: AL NORTE, en [*]; AL SUR, en [*]; AL ORIENTE, en [*]; y AL PONIENTE, en [*]. La Vendedora adquirió esta propiedad por tradición que le hiciera don [*], a la que sirvió de título traslativo de dominio la compraventa celebrada entre ellos por escritura pública de fecha [*] de [*] del año [*], otorgada en la Notaría Pública de [*], de don [*]. El título de dominio respectivo corre inscrito a Fojas [*] Número [*] del Registro de Propiedades del año [*] del Conservador de Bienes Raíces de [*]. Su superficie aproximada es de [*] metros cuadrados y su Rol de Avalúo de Contribuciones corresponde al número [*] guión [*] de la Comuna de [*]. [B].- Fusión predial. Mediante resolución número [*] de fecha [*] de [*] del año [*], la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [*], autorizó la fusión de los inmuebles singularizados precedentemente, de acuerdo al plano [*], el cual se encuentra archivado, junto con la señalada resolución, en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces de [*], bajo el Número [*], con fecha [*] de [*] del año [*], en virtud del cual se dio origen a un nuevo Lote denominado [*], de una superficie de [*] metros cuadrados, con acceso por calle [*] y que de acuerdo al plano citado, deslinda: AL NORTE, en [*]; AL SUR, en [*]; AL ORIENTE, en [*]; y AL PONIENTE, en [*]. Según certificado de numeración domiciliaria, emitido por la Ilustre Municipalidad de [*], el Lote [*] posee la siguiente dirección: [*] y el Servicio de Impuestos Internos le asignó el Rol de Avalúo de Contribuciones número [*] de la Comuna de [*]. [C].- Proyecto inmobiliario. En el señalado predio fusionado, el Vendedor encargó la construcción a sumaalzada de un Edificio de [*] pisos y [*] subterráneos, destinados a viviendas, denominado Edificio [*], en adelante indistintamente ["*"] y/o el "Edificio", acogido a las normas 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 modificaciones, a la sociedad [CONSTRUCTORA *], mediante contrato de construcción por instrumento privado de fecha [*] de [*] del año [*]. Se deja constancia que la ejecución de las obras del Edificio se llevó adelante conforme al proyecto y planos del arquitecto don [*], en conformidad al Permiso de Obra Nueva, "PON", número [*], otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [*], con fecha [*] de [*] del año [*]. Este PON se encuentra reducido a escritura pública en la Notaría Pública de [*] de don [*], con fecha [*] de [*] del año [*], Repertorio número [*]. La Recepción Municipal Final de las obras de edificación del Edificio, consta de Certificado número [*], de fecha [*] de [*] del año [*], también otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [*]. Por su parte, el Certificado Municipal que acoge el Edificio a la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, lleva el número [*], otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de [*] con fecha [*] de [*] del año [*]. Los planos de Copropiedad Inmobiliaria junto con los certificados recién referidos, se encuentran archivados respectivamente, con los Números [*], [*], y [*], en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces de [*], con fecha [*] de [*] del año [*]. SEGUNDO: Compraventa. En este acto y por el presente instrumento, el Vendedor vende, cede y transfiere al Comprador, quien compra, acepta y adquiere para sí, el departamento número [*] del piso [*], el estacionamiento número [*] del piso [*] y la bodega número [*] del piso [*], todos del Edificio [*], ya singularizados en la cláusula primera anterior y que en adelante se denominarán también como los "Inmuebles". Los deslindes particulares

de los Inmuebles son los indicados en los planos del Edificio, ya referidos, los que forman parte de la resolución que lo acoge a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y que se entienden formar parte de este instrumento para todos los efectos a que hubiere lugar. Se comprenden en la presente compraventa todos los derechos que correspondan a los referidos Inmuebles sobre los bienes de dominio común del Edificio, incluido el terreno donde éste se construyó, en la proporción que se establece en el Reglamento de Copropiedad, que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios del mismo, singularizado en la cláusula cuarta siguiente. TERCERO: Precio. El precio total de la compraventa asciende a la cantidad única y total de [*] Unidades de Fomento, equivalentes a esta fecha a la suma de [*] pesos, el Comprador lo entera y paga de la siguiente forma: (i) con la suma equivalente en pesos, moneda legal, de [*] Unidades de Fomento, que la Compradora pagó con anterioridad a esta fecha, en dinero efectivo y que la Vendedora declara haber recibido a su entera satisfacción; (ii) con la suma equivalente en pesos, moneda legal, de [*] Unidades de Fomento que la Compradora paga en este acto y en dinero efectivo y que la Vendedora declara recibir a su entera satisfacción. De esta forma, la Vendedora expresa haber recibido la totalidad del precio y lo declara, en consecuencia, íntegramente pagado. Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato. Se deja expresa constancia que el precio del departamento número [*] del piso [*] es la cantidad de [*] Unidades de Fomento; que el precio de la bodega número [*] del piso [*] es [*]; y que el precio del estacionamiento número [*] del piso [*] es la cantidad de [*] Unidades de Fomento. CUARTO: Forma de la venta: ad-corpus. Los Inmuebles se venden como especie o cuerpo cierto, con todo lo edificado y construido en ellos, en el estado en que actualmente se encuentran y que el Comprador declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas, comodatos, usufructos, sin deudas municipales, ni obligaciones de ningún tipo, libre de toda hipoteca, gravamen, prohibición, arriendo, ocupantes, embargos, litigios, o derechos de cualquier tipo en favor de terceros o cualquier otra limitación al dominio, salvo el Reglamento de Copropiedad del Edificio, que fue otorgado por escritura pública de fecha [*] de [*] del año [*], en la Notaría Pública de [*] de don [*], y que corre inscrito a Fojas [*] Número [*] en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año [*] del Conservador de Bienes Raíces de [*] y una servidumbre a favor de la concesionaria del servicio de energía eléctrica [*], inscrita a Fojas [*] Número [*] del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año [*] del citado Conservador de Bienes Raíces. Se comprende en la venta los derechos de dominio, uso y goce que correspondan a lo que se vende, en el terreno y demás bienes que se reputan comunes conforme a la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, sobre Copropiedad Inmobiliaria, y el Reglamento de Copropiedad del Edificio. El Vendedor se obliga a responder del saneamiento de la evicción, en conformidad a la ley. QUINTO: Entrega Material. La entrega material de los Inmuebles se efectúa en este acto por el Vendedor al Comprador, con todos sus gastos, gastos comunes, servicios y contribuciones de bienes raíces al día, declarando el Comprador recibirlos a su entera conformidad. Desde esta fecha la Compradora estará obligada a pagar las contribuciones de bienes raíces, gastos comunes y servicios correspondientes a los Inmuebles que por el presente instrumento adquiere. SEXTO: Finiquito. Las partes se otorgan en este acto mutua y recíprocamente, total y completo finiquito respecto de cualquier cierre de negocio, opción, oferta, promesa de compraventa y en general, sobre cualquier acto o contrato relativo a la compra de los Inmuebles, declarando que se encuentran íntegramente cumplidas las condiciones y estipulaciones pactadas en dichos instrumentos. SEPTIMO: Mandato especial. Las partes otorgan mandato especial e irrevocable a don [*], cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*], para que rectifique, complemente y/o aclare la presente escritura respecto de cualquier error u omisión involuntario en que se pudiera haber incurrido en relación únicamente con la singularización de las partes y/o de los Inmuebles, así como en cualquier cláusula no principal de este instrumento, de modo de poder inscribir adecuadamente esta escritura pública de compraventa en los Registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces competente. El mandatario queda especialmente facultado para suscribir solicitudes y los instrumentos privados o públicos que fueren necesarios para el cumplimiento de su cometido. OCTAVO: Gastos. Los derechos o gastos notariales que deriven del otorgamiento del presente instrumento serán de cargo del Comprador, así como los gastos de inscripción en los Registros respectivos del Conservador de Bienes Raíces competente. NOVENO: Alzamiento de hipotecas y prohibiciones. Presentes a este acto comparecen don [*], (nacionalidad, estado civil, profesión u oficio), cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*] y don [*], (nacionalidad, estado civil, profesión u oficio), cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*], ambos en representación, según se acreditará, del [Banco *], sociedad bancaria chilena, rol único tributario número [*] guión [*], todos con domicilio en calle [*] número [*], Comuna de [*], en adelante también denominado en forma indistinta como "el Banco" o "el acreedor", y exponen: (i) la Vendedora, para garantizar obligaciones de crédito a favor del Banco [*], constituyó hipoteca y prohibición de gravar y enajenar sobre las propiedades singularizadas en el literal [A].- de la cláusula primera anterior, las que corren inscritas a Fojas [*] Número [*] del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año [*] la hipoteca y la prohibición a Fojas [*] Número [*] del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año [*], la propiedad ubicada en [*]; a Fojas [*] Número [*] del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año [*] la hipoteca y la prohibición a Fojas [*] Número [*] del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año [*], la propiedad ubicada en [*]; y a Fojas [*] Número [*] del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año [*] la hipoteca y la prohibición a Fojas [*] Número [*] del Registro de Prohibiciones e Interdicciones del año [*], la propiedad ubicada en [*], todos estos Registros del Conservador de Bienes Raíces de [*]. (ii) Que sujeto a la condición que se inscriba el dominio de los Inmuebles objeto de la presente compraventa a favor del Comprador, los comparecientes en la representación que invisten y debidamente facultados para ello, vienen en cancelar y alzar sólo respecto de los bienes que por este acto se venden, las hipotecas y prohibiciones señaladas en el numeral (i).- anterior de la presente cláusula, quedando éstas plenamente vigentes respecto de los bienes no transferidos en virtud de este instrumento. (iii) Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar ante el Conservador de Bienes Raíces que corresponda, las anotaciones, inscripciones y cancelaciones a que haya lugar. Se deja constancia que la personería de los representantes del Banco [*] consta de la escritura pública de fecha [*] de [*] del año [*], otorgada ante el Notario Público de [*] don [*], la que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza, quien la ha tenido a la vista. DECIMO: Nómina de profesionales. De conformidad a lo establecido en el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se individualizan las siguientes personas que tienen relación con el diseño y ejecución del Edificio: (i) Propietario: [INMOBILIARIA *], rol único tributario número [*], domicilio [*], Representante Legal: don [*], rol

único tributario número [*], domicilio [*]; (ii) Arquitecto: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (iii) Calculista: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (iv) Constructora: [CONSTRUCTORA *], rol único tributario número [*], domicilio [*], Representante Legal: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (v) Inspector Técnico de Obras: [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (vi) Profesional a cargo de la obra: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (vii) Revisor independiente de obras de construcción: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (viii) Revisor independiente de cálculo estructural: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (ix) Profesionales a cargo de proyectos de especialidades: (a) Mecánica de suelos: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (b) Sanitario: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (c) Calefacción y extracción: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (d) Eléctrico: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]; (e) Gas: don [*], rol único tributario número [*], domicilio [*]. DECIMO PRIMERO: Domicilio. Para todos los efectos de este contrato, los comparecientes constituyen su domicilio en la ciudad y Comuna de [*] y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia. DECIMO SEGUNDO: Mandato al portador. Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir las inscripciones, anotaciones, subinscripciones y alzamientos que procedan en los Registros pertinentes del Conservador de Bienes Raíces competente, así como para otorgar y firmar minutas, declaraciones y planos que pudiese solicitar el Conservador de Bienes Raíces para cursar esta inscripción. Sin perjuicio de este mandato, es obligación del Comprador requerir e inscribir esta compraventa en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Este mandato es irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualquiera de las partes que lo otorgan por este acto e instrumento. DECIMO TERCERO: Exención de IVA. Se deja constancia que [INMOBILIARIA*] no ha construido por sí misma el total ni parte del Edificio del que forman parte los Inmuebles vendidos por este instrumento, por cuanto la construcción a suma alzada ha sido encargada, como se dijo, a [CONSTRUCTORA*], según consta del contrato otorgado por instrumento privado de fecha [*] de [*] del año [*], que el Notario infrascrito ha tenido a la vista, en virtud de la cual este contrato se encuentra exento de Impuesto al Valor Agregado (IVA), atendido lo dispuesto en el artículo dos número tres del Decreto Ley número ochocientos veinticinco, Ley del IVA, del año mil novecientos setenta y cuatro. DECIMO CUARTO: Declaración sobre especificaciones técnicas, planos, publicidad y manuales. El Comprador declara conocer cabalmente las especificaciones técnicas, los planos y la publicidad de los departamentos, bodegas y estacionamientos del Edificio que ha adquirido en virtud de este instrumento y manifiesta su plena conformidad por la concordancia entre dichas condiciones y las características especiales de los referidos Inmuebles, las que a mayor abundamiento se entienden incorporadas al presente contrato. Asimismo, se deja constancia que el Comprador ha recibido en este acto todos los manuales, folletos y garantías de proveedor de los equipamientos con que está provisto el departamento que adquiere en virtud de este contrato, que explican e informan sobre su funcionamiento, mantenciones y forma de hacer efectivas las garantía del proveedor. DECIMO QUINTO: Garantía. La Vendedora otorga una garantía de buen funcionamiento de las instalaciones y servicios de los Inmuebles, conforme las condiciones y plazos dispuestos en la ley Veinte mil dieciséis, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materias relativas a la calidad de la construcción y en particular, en los términos contenidos en las condiciones generales de garantía, que serán provistas al Comprador en el set de documentos denominado Carpeta del Propietario, al hacerle entrega material de los Inmuebles y que, en términos generales, expresa que: (i) para que la garantía se haga efectiva, es necesario que se realicen las mantenciones periódicas, de acuerdo con los manuales de cada equipo y a lo indicado en la Carpeta del Propietario; (ii) en aquellos equipos incorporados al departamento, como cocinas, hornos, campanas extractoras, citófonos, alarmas, etcétera, la garantía es la indicada en los respectivos catálogos y manuales de las respectivas empresas proveedoras y otorgada directamente por los representantes o instaladores de dichos equipos; (iii) se excluyen de esta garantía todo aquel elemento que, producto de su uso, pueda sufrir deterioro, como manchas en alfombras, roturas o manchas en papeles murales y pinturas, rayaduras en puertas ventanas y su quincallería, pisos de madera, fracturas y manchas en vanitorios, cristales y cubiertas de muebles de cocina, etcétera. Esta responsabilidad se entiende, sin perjuicio de la responsabilidad civil que corresponde a la Vendedora, por el plazo establecido en la ley. Además, se declara y se pacta entre las partes comparecientes que no serán imputables a la Vendedora, los defectos o fallas que pudiesen presentar los elementos que integran los Inmuebles objeto del presente contrato y que sean producto de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados por instrucciones del Comprador. DECIMO SEXTO: Sello SERNAC. Se deja expresa constancia que este contrato no cuenta con sello SERNAC, aunque se ha tomado especial cuidado y consideración en orden a respetar las normas sobre protección del consumidor. DECIMO SEPTIMO: Autorización conyugal. Presente en este acto don [*], (nacionalidad, profesión u oficio), cónyuge del Comprador y de su mismo domicilio, cédula nacional de identidad y rol único tributario número [*], mayor de edad, quien acredita su identidad con su cédula respectiva y expone que para todos los efectos legales que correspondan, acepta el presente contrato, el cual declara conocer y aceptar íntegramente, y autoriza expresa, formal y especialmente a su cónyuge para celebrarlo. PERSONERIAS: La personería de don [*] para actuar en representación de la sociedad [INMOBILIARIA*], consta de la escritura pública de fecha [*] de [*] del año [*], otorgada ante el Notario Público de [*] don [*], la que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza, quien la ha tenido a la vista. En comprobante y previa lectura, firma el compareciente junto al Notario que autoriza, quien da fe que el presente instrumento ha sido incorporado al Registro de Instrumentos Públicos con el número [*/*]. Doy Fe.-

Insertar:

- 1.- Certificado de matrimonio del comprador.
- 2.- Certificado de Recepción final
- 3.- Certificado de Copropiedad.
- 4.- Certificado DFL 2.
- 5.- Certificado de Asignación de roles en trámite.
- 6.- Cuota de contribuciones y certificado de deudas de contribuciones.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

A

“ACTA DE RECEPCIÓN”:

Es el documento en que el comprador deja constancia de la entrega y recepción del departamento, bodega y estacionamiento, así como de los eventuales reparos u objeciones que pueda tener sobre las terminaciones o equipamientos de estas unidades.

“ADMINISTRADOR”:

Es la persona natural o jurídica designada por Asamblea de Copropietarios con las formalidades legales, para que administre el Condominio con las facultades que disponga el Reglamento de Copropiedad y la Asamblea que lo elija, que durará en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, quien además no puede integrar el Comité de Administración.

“ALZAMIENTO DE HIPOTECAS Y PROHIBICIONES”:

Es el trámite que se realiza ante el Conservador de Bienes Raíces para liberar una propiedad de las hipotecas y prohibiciones que la afectan y que normalmente tiene lugar al terminar de pagar la deuda que se garantizaba con estos gravámenes sobre el inmueble.

“ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS”:

Es el órgano supremo en materia de administración de copropiedades inmobiliarias, por lo que todo lo concerniente a la administración de éstas será resuelto por los copropietarios reunidos en Asamblea, que pueden ser Ordinarias o Extraordinarias según las materias que traten, debidamente citados y que se constituyen y adoptan sus decisiones con los quórums que establezca el Reglamento de Copropiedad o la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

C

“CABIDA”:

Es la extensión de superficie de un terreno.

“CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN”:

Alude a la responsabilidad del propietario primer vendedor de una construcción, por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada.

“CAPACIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN”:

Margen volumétrico máximo construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasantes, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas, con sus respectivas normas de beneficios especiales en cada caso.

“CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES”:

Es un certificado emitido por el Conservador de Bienes Raíces que da cuenta de los gravámenes que afectan a un inmueble, tales como hipotecas, servidumbres, usufructos, prohibiciones, embargos, etcétera.

CIP:

Certificado emitido por la D.O.M., que contiene las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, identificando la zona o subzona en que se emplace el predio y las normas que lo afecten, y proporcionará, entre otros y según corresponda, los antecedentes complementarios que se indican en el Art. 1.4.4 de la OGUC.

“COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD”:

Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

“COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN”:

Es el órgano colegiado que representa a la Asamblea de Copropietarios con todas sus facultades, salvo las que correspondan a las Asambleas Extraordinarias, que podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Condominio, imponer las multas que estuvieren contempladas en el Reglamento de Copropiedad, aprobar los presupuestos estimativos de gastos comunes, acordar el lugar de depósito del fondo de reserva, determinar el lugar de las Asambleas Extraordinarias y su respectiva convocatoria, llevar a cabo los acuerdos de las Asambleas, firmar los libros de actas,

abrir y actuar en cuenta corriente o de ahorro de la comunidad, solicitar rendiciones de cuenta al Administrador, elaborar el plan de emergencias y evacuación, configurar el título ejecutivo para el cobro de los gastos comunes, etcétera.

“COMPRAVENTA”:

Es el contrato mediante el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador, y este a su vez, se obliga a pagar su precio en dinero. En el caso de las compraventas de bienes raíces, éstas deben otorgarse por escritura pública.

“CONSERVADORES DE BIENES RAÍCES”:

Son ministros de fe encargados de los registros conservatoriales de bienes raíces, cuyo objeto principal es mantener la historia de las propiedades y otorgar publicidad a los gravámenes que pueden afectarlos.

“CONTRIBUCIONES O IMPUESTO TERRITORIAL”:

Es el tributo anual que se aplica sobre el avalúo fiscal de las propiedades determinado por el Servicio de Impuestos Internos, de acuerdo a las normas de la Ley n° 17.235, que va a beneficio municipal, permitiendo la implementación de servicios a la comunidad, tales como educación, salud, electrificación, pavimentación, etcétera, que se cobra en 4 cuotas que vencen en los meses de abril, junio, septiembre y noviembre.

“COPROPIEDAD INMOBILIARIA”:

Es un régimen especial de copropiedad, en el cual se reúnen la tradicional propiedad privada y exclusiva con la propiedad común o compartida, pues el copropietario tiene el dominio exclusivo de ciertos bienes y, al mismo tiempo, es dueño de una parte alícuota de otros, en conjunto con otros copropietarios. Por lo general corresponde a los departamentos de un edificio o casas que se han construido sobre un terreno común, que corresponden a las unidades que se someten al dominio particular y exclusivo de su dueño, quien puede usar, gozar o disponer libremente de ellas. Además, en el régimen de copropiedad existen los bienes de dominio común, respecto de los cuales los copropietarios tienen un derecho de dominio sobre una parte alícuota. Estos bienes comunes son, por ejemplo, los patios, cimientos, murallas exteriores, pasillos, escaleras, ascensores, piscinas, quinchos y terrenos, entre otros.

“CRÉDITO HIPOTECARIO”:

Se trata de un préstamo a mediano o largo plazo, que se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, de un terreno, oficina o local comercial, o para libre disponibilidad, en el cual la propiedad que se adquiere queda hipotecada -en garantía- a favor del Banco o acreedor del crédito, para asegurar el pago de esa acreencia.

D

“DENSIDAD”:

Número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

“DOMINIO O PROPIEDAD”:

Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra derecho ajeno. Vale decir, es el derecho real máximo sobre una cosa corporal o incorporeal, en cuya virtud el propietario puede usar, gozar y disponer arbitrariamente de una cosa.

E

“ENAJENACIÓN”:

En un sentido amplio, significa la transferencia del derecho de dominio o de cualquier otro derecho real y en un sentido estricto, alude sólo al derecho real de dominio, como es el caso de una compraventa.

“ENROLAMIENTO”:

Es el acto a través del cual el Servicio de Impuestos Internos asigna un nuevo rol de avalúo a un inmueble, para efectos del pago de contribuciones.

“ESPACIOS COMUNES”:

Son todas aquellas zonas del edificio que no son unidades vendibles, que se encuentran identificados en los Planos de Copropiedad Inmobiliaria, que complementan el Reglamento de Copropiedad aprobado por la Dirección de Obras de la Municipalidad competente y que se han inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. Son bienes comunes el terreno donde se levanta el edificio, las fachadas, las cubiertas, las fundaciones, la estructura, las maquinarias, los jardines, la piscina, las instalaciones que abastecen a los departamentos de agua, electricidad, calefacción, etcétera, los cuales no pueden ser demolidos, transformados, vendidos o arrendados.

“ESTUDIO DE TÍTULOS”:

Alude al análisis legal de aquellos documentos en que consta y se acredita el dominio sobre un inmueble y sus eventuales gravámenes.

“ENTREGA”:

Acto por el cual el vendedor entrega y permite el acceso a los inmuebles objeto de la compraventa que han celebrado al comprador, quien desde esa fecha se hace cargo de su cuidado, mantención y del pago de los gastos comunes.

F

“FUSIÓN PREDIAL”:

Es una gestión administrativa que se realiza ante la Dirección de Obras Municipales que tiene por objeto unir o fusionar en un único terreno 2 o más predios colindantes.

G

“GARANTÍA POR ANTICIPOS DEL PRECIO”:

Alude a la garantía que las inmobiliarias y constructoras deben constituir en favor de los promitentes compradores en las promesas de compraventa de inmuebles destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas que celebren, si éstos pagan todo o parte del precio de la compraventa al celebrar la promesa de compraventa o por cada anticipo que reciban antes de celebrar la compraventa prometida, mediante una boleta bancaria de garantía o una póliza de seguro irrevocable por un monto equivalente a la suma recibida, cuya vigencia deberá exceder a lo menos en 60 días el plazo estipulado para la celebración del contrato de compraventa prometido.

“GARANTÍA DEL PROVEEDOR”:

Son las garantías convencionales o voluntarias que se ofrecen por los productores de los bienes durables o por sus vendedores, y que se refieren al amparo sobre cualquier defecto que se manifieste en un plazo determinado, que comienzan a regir al momento de la compra del bien durable, conjuntamente con la vigencia de la garantía legal y se extingue al vencer el plazo por el cual se la ha otorgado.

“GASTOS COMUNES”:

Son los gastos que deben hacer todos los copropietarios de manera obligatoria, para mantener y mejorar los bienes comunes, así como soportar los servicios necesarios para el funcionamiento del inmueble acogido a Copropiedad Inmobiliaria.

H

“HIPOTECA”:

Es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación o el pago de una deuda.

I

“INMUEBLE HIPOTECADO”:

Alude al inmueble que actúa como garantía del pago de un crédito. “Inscripción conservatoria”: es el modo de efectuar la tradición del dominio o de otro derecho real constituido en un inmueble, representándose en ella, la entrega en este caso ficticia, que exige toda tradición, así como un asiento registral a través del cual el Conservador de Bienes Raíces estampa y deja constancia de un cambio de la situación jurídica de un inmueble.

“INTENCIÓN DE COMPRA”:

Es la fase previa a la decisión de compra, en la que todavía no se han sopesado los distintos factores que motivarán la decisión final de comprar.

“INTERESES EN EL CASO DE NO PAGO DEL PRECIO EN LA FECHA ESTIPULADA”:

Son los intereses moratorios pactados en la promesa de compraventa, de cargo del promitente comprador, para el evento que no pague el precio de compraventa convenido en la fecha estipulada.

“INSTALACIONES”:

Es toda infraestructura que no es de uso sino de servicio a la construcción, para que esta sirva o permita ciertas prestaciones. Generalmente se implementan como un sistema o un conjunto de redes y equipos fijos, que permiten el suministro y operación de los servicios que ayudan a los edificios a cumplir las funciones para las que han sido diseñados, tales como instalaciones hidráulicas, de evacuación de aguas usadas, de climatización, eléctricas, telecomunicaciones, etcétera.

L

“LGUC”:

Ley General de Urbanismo y Construcción.

M

“MANUAL DE USO DE LA VIVIENDA”:

Es el documento que permite al comprador o usuario de una vivienda, contar con una guía que le ayuda a conocer con mayor detalle las características de su vivienda, permitiéndole optimizar su uso y mantención, así como ejercer las garantías de sus distintos componentes.

“MULTA POR DESISTIRSE DE LA COMPRA”:

Es la sanción económica prevista en la promesa de compraventa, para el caso de desistirse el promitente comprador de celebrar el contrato de compraventa prometido sin justa causa.

“MULTA POR ATRASO DE ENTREGA”:

Es la sanción económica prevista en la promesa de compraventa, de cargo del promitente vendedor, para el caso de una entrega de los inmuebles objeto de ella fuera del plazo convenido.

“MURO MEDIANERO”:

Es el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes. “Muro perimetral”: es el muro que tiene por objeto delimitar o dividir un terreno de otro.



“OBRAS COMPLEMENTARIAS”:

Son todas aquellas que complementan una obra mayor, pero que no son parte sustancial de ella, como son jardines, pavimentos exteriores, pérgolas, terrazas exteriores, etcétera.

“OBRA GRUESA”:

Es la parte de una edificación que abarca desde los cimientos hasta la techumbre, incluida la totalidad de su estructura y muros divisorios, sin incluir las instalaciones, las terminaciones y cierres de vanos. En la obra gruesa están contenidas todas las partes, elementos o trabajos mayoritarios de la obra y normalmente comprende la parte que sostiene la obra.

“OBRA GRUESA HABITABLE”:

Construcción techada y lateralmente cerrada, con piso o radier afinado, dotada de, a lo menos, un recinto de baño habilitado, con puerta, y en el caso de viviendas, dotada, además, con un recinto de cocina habilitado.

“OGUC”:

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

P

“PERMISOS DE EDIFICACIÓN O PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRA NUEVA”:

Son otorgados por las Direcciones de Obras Municipales competentes y facultan la ejecución de edificaciones nuevas, ya sean viviendas, edificios, equipamientos, etcétera y que no utilizan partes o elementos de alguna construcción preexistente en el inmueble. Asimismo, se entiende por obra nueva toda ampliación mayor a 100 metros cuadrados de un inmueble construido y recibido municipalmente.

“PLAN REGULADOR COMUNAL”:

Es un Instrumento de Planificación Territorial cuyo ámbito de acción es comunal, confeccionado por una Municipalidad, que está conformado por los siguientes documentos: memoria explicativa, estudio de factibilidad, Ordenanza Local y planos que expresen gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local.

“PLAN SECCIONAL O SECCIONAL”:

Se refiere al instrumento de planificación territorial que se confecciona en los casos en que para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de estudios más detallados, mediante el cual se fijan con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etcétera.

“PLANOS DEL EDIFICIO”:

Es un dibujo técnico que representa, en proyección ortogonal y a escala, una sección horizontal del edificio, mostrando las divisiones interiores, las puertas, ventanas y escaleras. Suelen estar acotadas y pueden anotar también la superficie de cada recinto. Los planos de un edificio constan en gran parte de planos de planta, generalmente uno por cada altura o nivel del mismo, incluyendo la planta de cubiertas y emplazamiento.

“PROYECTO ELÉCTRICO”:

Es el conjunto de documentos, planos y especificaciones técnicas, en materia de electricidad, iluminación y redes, que identifican el trazado, cantidad y ubicación de los consumos, así como las condiciones adecuadas de seguridad y funcionamiento.

“PROYECTO SANITARIO”:

Es el conjunto de documentos, planos y especificaciones técnicas, en materia de Agua Potable y Alcantarillado, que identifican el trazado, cantidad y ubicación de los consumos, así como condiciones adecuadas de seguridad y funcionamiento.

“PLAZOS ESTIPULADOS EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA”:

Son los plazos pactados en un contrato de promesa de compraventa que determinan la celebración del contrato de compraventa prometido, o definen el pago de cuotas del precio prometido en ciertas fechas, etcétera.

“PLAZOS DE GARANTÍA DE CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN”:

Son los plazos que existen para hacer efectivas las responsabilidades en caso de fallas o defectos que afecten a las edificaciones, que son de 10 años si afectan a la estructura, de 5 años si afectan a los elementos constructivos o a las instalaciones y de 3 años si afectan a las terminaciones o acabados de la obra, que se cuentan desde la fecha de la respectiva recepción municipal final.

“PLAZO DE LA CONSTRUCCIÓN”:

Es el periodo de tiempo que se ha proyectado para iniciar y concluir la construcción de un proyecto inmobiliario.

“PÓLIZA VENTA EN VERDE”:

Alude a la póliza de seguro irrevocable que debe contratar la inmobiliaria o constructora como garantía por los anticipos de precio que reciban al celebrar una promesa de compraventa o por cada anticipo que reciban antes de celebrar la compraventa prometida.

“PON”:

Autorización oficial por escrito para que se inicien las obras de un proyecto de edificación, según los planos y especificaciones, después de pagar las tasas y derechos que correspondan. También llamado licencia de obras, licencia para construcción, permiso de edificación, permiso para construcción.

“POSTVENTA”:

Se refiere a todos aquellos esfuerzos que realiza el vendedor después de la venta, para satisfacer al cliente, y pueden referirse tanto a servicios técnicos de los aparatos, como a la capacitación en el uso de ciertas máquinas o sistemas con que se dotado al inmueble o bien la reparación de terminaciones y acabados.

“PROMESA DE COMPRAVENTA”:

Es un contrato que debe constar por escrito, por el cual las partes se obligan a celebrar posteriormente el contrato de compraventa, transcurrido cierto plazo o cumplida determinada condición, que describe en términos exactos y específicos la compraventa prometida, por lo que sólo falta para que sea perfecto la tradición de la cosa objeto del contrato prometido o las solemnidades que las leyes prescriben.

“PRORRATEO DE GASTOS COMUNES”:

Es la fórmula que se emplea para calcular lo que le corresponde pagar por gastos comunes a cada copropietario, tomando en cuenta el avalúo fiscal de la propiedad y que es determinado por la Asamblea de Copropietarios en el Reglamento de Copropiedad y sin perjuicio que en el Reglamento de Copropiedad que se apruebe establezca otra modalidad para fijar el monto de los gastos comunes, sean éstos ordinarios o extraordinarios.

R

“RASANTE”:

Recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.

“RECEPCIÓN MUNICIPAL FINAL”:

Es un certificado emitido por la DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES COMPETENTE, donde se habilita y aprueba el uso y enajenación de una construcción o edificación.

“REGLAMENTO DE COPROPIEDAD”:

Es el instrumento normativo que regula los aspectos más importantes de la vida en comunidad, con un contenido mínimo que exige la ley de copropiedad inmobiliaria, como son LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS, ciertas limitaciones, señala las unidades que integran el condominio, los sectores en que se divide y qué BIENES SON DE DOMINIO COMÚN, la cuota con que cada propietario debe contribuir al PAGO DE LOS GASTOS COMUNES, Las facultades del Comité de Administración y del administrador, los quórums necesarios para celebrar las Asambleas de Copropietarios y para adoptar decisiones.

“RESERVA”:

Es un contrato innominado en virtud del cual se manifiesta la intención de comprar un inmueble de darse ciertas condiciones, que suele anteceder a la celebración de un contrato de promesa de compraventa, y que concede al interesado un lapso breve de tiempo para decidirse por adquirir un determinado inmueble, contra el pago de un pie, que se pierde de no optar por adquirir el inmueble.

“RESCILIACIÓN”

La resciliación es aquella convención en virtud de la cual, las partes, de común acuerdo, estipulan dejar sin efecto un contrato válidamente celebrado, en la medida que sus efectos no estén totalmente cumplidos.

“ROL DE AVALÚO”:

El Rol de Avalúo es un número único en cada Comuna que otorga el Servicio de Impuestos Internos y sirve para identificar a las propiedades o bienes raíces. Con cargo a este número de Rol y conforme al avalúo fiscal de la propiedad, se cobran las Contribuciones.

S

“SEC”:

Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

“SUPERFICIE COMÚN”:

Superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil.

“SUPERFICIE EDIFICADA”:

Superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.

“SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR”:

Es la suma de espacios cerrados, que pueden aislarse por medio de puertas y ventanas del exterior. Normalmente se incluyen en un 100% los muros o tabiques interiores y sin éstos delimiten con el exterior, se les considera en un 50% de ser medianeros, es decir, muros divisorios entre 2 propiedades contiguas o de una propiedad con un espacio interior de uso común. No se consideran en este cálculo terrazas, logias ni jardineras.

“SUPERFICIE ÚTIL MUNICIPAL O SUPERFICIE ÚTIL”:

Es la suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común. Esto es, corresponde a la superficie útil interior, contabilizando los muros de la forma en que se indicó como lo habitual en la definición de superficie interior, más las terrazas y logias según el número de lados de su perímetro que estén cerrados en todo su alto. Y de estar delimitada por 3 muros, se considera media superficie.

“SUPERFICIE TOTAL”:

Es la superficie total que tiene una propiedad, teniendo en cuenta las áreas comunes del edificio.

T

“TÍTULOS DE DOMINIO”:

Alude a las compraventas, permutas u otros títulos traslaticios de dominio DE LOS INMUEBLES Y SUS CORRESPONDIENTES INSCRIPCIONES en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente, que permiten establecer la posesión y dominio de un inmueble.

“TERMINACIONES”:

Son todas aquellas partidas, trabajos y materiales destinados a complementar o dar un acabado a la obra gruesa, tales como puertas, cerámicos, etcétera.

U

“USO Y GOCE”:

Son las facultades propias del dueño. Usar es la facultad de servirse de los frutos que se desprendan de la cosa, según su destinación natural; gozar es la facultad de gozar de los frutos de la cosa y disponer es la facultad de hacer lo que uno quiera de la cosa, pero siempre que no sea contrario a la ley o a derecho ajeno.

V

“VENTA EN BLANCO”:

Es la venta de inmuebles que sólo están a nivel de proyecto, es decir, que sólo cuentan con planos y eventualmente un permiso de edificación.

“VENTA EN VERDE”:

Es la venta de inmuebles que están en el proceso de construcción.

INSTRUCCIONES

INSTRUCCIONES NOTARIALES
ENTRE
INMOBILIARIA -----
Y

En Viña del Mar, República de Chile, a de del año 2014, entre: la sociedad _____, sociedad del giro inmobiliario, rol único tributario número _____, representada por don _____, cédula nacional de identidad número _____, ambos domiciliados en _____, Comuna de _____, en adelante el "Vendedor", por una parte; y por la otra parte don _____, cédula nacional de identidad número _____, domiciliado en _____, Comuna de _____, en adelante el "Comprador", instruyen y apoderan irrevocablemente al Notario Público _____ o a quien legalmente lo reemplace o sustituya, de la manera que a continuación se expresa:

1. Por escritura pública otorgada con esta misma fecha y en esta misma Notaría, repertorio N° _____, el Comprador compró al Vendedor el departamento número _____ del piso _____, el estacionamiento número _____ del piso _____ y la bodega número _____ del nivel _____, todos del Edificio _____, ubicado en calle _____, de la Comuna de _____. El precio total de dicha compraventa, fue la suma de \$ _____, que se ha documentado en vale vistas bancarios/depósitos a plazo.

2. Por el presente acto e instrumento, los comparecientes entregan al señor Notario, quien declara recibir a conformidad, los siguientes documentos: (i) Depósito a Plazo número _____ por un valor inicial de \$ _____.- emitido por el Banco _____, a la orden de _____, y endosado en blanco por el Comprador; (ii) Depósito a Plazo número _____ por un valor inicial de \$ _____.- emitido por el Banco _____, a la orden de _____, y endosado en blanco por el Comprador; y (iii) Depósito a Plazo número _____ por un valor inicial de \$ _____.-emitido por el Banco _____, a la orden de _____, y endosado en blanco por el Comprador. Estos tres documentos enteran el precio de la referida compraventa.

3. El señor Notario o quien legalmente lo reemplace o sustituya, hará entrega de los documentos indicados en el numeral 2. anterior al Vendedor o a quien represente sus derechos por carta poder otorgada ante notario público, una vez que se cumplan las siguientes condiciones copulativas:

(i) Que se acredite al señor Notario, mediante copia simple de la inscripción de dominio emitida por el Conservador de Bienes Raíces competente, que los inmuebles referidos en el numeral 1. anterior, se encuentran debidamente inscritos en el Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de _____, a nombre del Comprador; y

(ii) Que se acredite al señor Notario, mediante Certificado de Hipotecas, Gravámenes, Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar emitidos por el citado Conservador de Bienes Raíces, que a los inmuebles referidos en el numeral 1. anterior, no les afectan hipotecas, prohibiciones, embargos, litigios, derechos preferenciales de terceros, arrendamientos inscritos, promesas de compraventa, ni gravámenes en general, salvo el Reglamento de Copropiedad inscrito a Fojas _____ Número _____ en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año _____ del Conservador de Bienes Raíces de _____ y las hipotecas y prohibiciones que el propio Comprador pudiera haber constituido en el mismo contrato de compraventa.

4. Si dentro del plazo de 120 días corridos a contar de esta fecha, no se ha acreditado al señor Notario el cumplimiento de todas las condiciones estipuladas en el numeral 3. precedente, las presentes instrucciones quedarán sin efecto a la sola petición por escrito de cualquiera de los comparecientes al señor Notario, quien deberá restituir sin más trámite los documentos señalados en el numeral 2. precedente al Comprador, previa firma por parte de él de una escritura pública de resciliación de la compraventa referida, sin necesidad de esperar la firma del Vendedor.

5. Se deja constancia que el plazo estipulado es suspensivo y su exigibilidad es una facultad exclusiva del Comprador, que podrá otorgar mayor plazo al Vendedor si así lo estima pertinente.

6. Las presentes instrucciones son irrevocables y no pueden ser modificadas o dejadas sin efecto, salvo acuerdo expreso y escrito de los comparecientes.

Previo lectura y en señal de aceptación, firman y ratifican los comparecientes 3 ejemplares de idéntico tenor y fecha, quedando uno en poder de cada parte y el tercero como instrucciones para el señor Notario.

VENDEDOR

COMPRADOR

