

REF.: APRUEBA CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA Y ANEXO, SUSCRITO
ENTRE INMOBILIARIA TRES NORTE SpA
Y LA UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE
CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN.

0630 / 2025

DECRETO EXENTO N° _____/

VALPARAISO, 25 de junio de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1. La necesidad de regularizar por medio del presente Decreto, el Contrato de Promesa de Compraventa y Anexo, suscrito entre Inmobiliaria Tres Norte SpA y la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación.
2. Correo electrónico de fecha 24 de junio de 2025, de la Vicerrectora de Administración y Finanzas al Jefe del Departamento de Presupuesto.
3. Correo electrónico de fecha 25 de junio de 2025, del Jefe del Departamento de Presupuesto a la Dirección Jurídica.
4. Lo dispuesto en el inciso 2º artículo 1º de la Ley 18.434, artículo 30 inciso 3º del D.F.L. N° 14 de 2023 y Decreto Supremo N° 163 de 2022, ambos del Ministerio de Educación.

DECRETO:

1. **APRUÉBASE** el Convenio de Promesa de Compraventa suscrito entre **INMOBILIARIA TRES NORTE SpA** y **UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN**, cuyo texto se transcribe a continuación:

CLAUDIA OLGUÍN VARGAS
6ª NOTARÍA VALPARAÍSO

6ª Notaría de Valparaíso | Claudia Olgún
Prat N°612, Valparaíso
contacto@notariaolguin.cl | +56 32 352 6584

El Notario que suscribe, certifica que el documento adjunto denominado 'PROMESA DE COMPRAVENTA' es copia fiel e íntegra de la Escritura Pública otorgada en este Oficio con fecha 11-06-2025 bajo el Repertorio 1588.

MAURICIO NICOLAS DOMINGUEZ DELGADO
Notario Suplente

Firmado electrónicamente por MAURICIO NICOLAS DOMINGUEZ DELGADO, Notario Suplente de la 6ª Notaría de Valparaíso, a las 11:33 horas del día de hoy.
Valparaíso, 24 de junio de 2025

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excm. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. Verifique en www.ajs.cl y/o www.notariosyconservadores.cl con el siguiente código:
053-20862



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALEPARAISO.

REPERTORIO N° 1588-2025

mtb.-

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

INMOBILIARIA TRES NORTE SpA.

A

UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA
EDUCACIÓN



En Valparaíso, República de Chile, a once de Junio de dos mil veinticinco, ante mí, **CLAUDIA PAOLA OLGUIN VARGAS**, Abogado, Notario Público Titular de la Sexta Notaría de Valparaíso, con oficio en esta ciudad, calle Prat seiscientos doce, comparecen: por una parte, **INMOBILIARIA TRES NORTE SpA**, Rol Único Tributario número **setenta y siete millones cuatrocientos diez mil trescientos dieciocho guión K**, debidamente representada en este acto, según se acreditará, por doña **CAMILA ISABEL LÓPEZ ORTIZ**, chilena, ingeniero comercial, soltera, cédula nacional de identidad y Rut. número **dieciséis millones ciento cuarenta y tres mil**

quinientos treinta y ocho guión cuatro, y por don EDUARDO RODRIGO PLAZA CISTERNAS, chileno, ingeniero, soltero, cédula nacional de identidad y Rut. número trece millones novecientos setenta y nueve mil tres guión cero, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Libertad doscientos sesenta y nueve, oficina mil trescientos uno, comuna de Viña del Mar, ciudad de Viña del Mar, de paso en ésta, en adelante también denominada como la "Promitente Vendedora"; y, por la otra, UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN, Rol Único Tributario número setenta millones setecientos cincuenta y cuatro mil setecientos guión seis, representada por su Rector, don CARLOS IVÁN GONZÁLEZ MORALES, chileno, casado, profesor de matemática y computación, cédula nacional de identidad y Rut. número seis millones seiscientos veinte mil novecientos cincuenta y dos guión cero, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Playa Ancha número ochocientos cincuenta, comuna y ciudad de Valparaíso, en adelante denominado como la "Promitente Compradora", y conjuntamente con la Promitente Vendedora, en adelante las "Partes"; los comparecientes, todos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas antes mencionadas, exponen: PRIMERO: Antecedentes. Uno.Uno.- INMOBILIARIA TRES NORTE SpA, es dueña del LOTE Uno-A, ubicado en Calle Tres Norte número seiscientos treinta y ocho, Población Vergara, Viña del Mar, singularizado en el plano de Fusión que se agregó con el número mil ciento veintitrés al Registro de Documentos del año dos

NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



mil veintidós del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Viña del Mar, cuyos deslindes y medidas son los siguientes: AL NORTE, en tramo A-B de veinticinco coma cero cero metros con calle Tres Norte y en tramo C-D de nueve coma cero cero metros con propiedad que fue de la señora Carvallo y el señor Henri Genest de Bostmenbrum, hoy Sociedad Edificio Libertad Limitada; AL SUR, en tramo G-E de treinta y cuatro coma cero cero metros con Oscar Braun y con propiedad que fue de doña Elsa S. de Braun, hoy de los Padres Franceses; AL ORIENTE, en tramo B-C de veinticuatro coma sesenta metros con Ana Brown V. de Carvallo y en tramo D-E de veinticinco coma cuarenta metros con propiedad que fue de Luis Durand, hoy de Carlos Durand Guash; y AL PONIENTE, en tramo A-G de cincuenta coma cero cero metros con inmueble de propiedad de Santiago Arestizabal de calle Tres Norte número seiscientos cuarenta y dos. Esta propiedad encierra una superficie de mil cuatrocientos setenta y nueve coma cero cero metros cuadrados. El dominio rola inscrito a fojas cinco mil trescientos treinta y tres número seis mil doscientos uno del Registro de Propiedad del año dos mil veintidós del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Como nota marginal de la inscripción antes citada aparece que se agrega al Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Viña del Mar del año dos mil veintidós minuta y Resolución número seiscientos cincuenta y nueve/veintidós emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Viña del Mar, bajo los números mil trescientos tres y

mil trescientos cuatro respectivamente que modifica y complementa la resolución número veintidós/dos mil veintidós ya citada precedentemente. El rol de avalúo del inmueble corresponde al treinta guión quinientos cincuenta y tres, comuna de Viña del Mar (en adelante al "Inmueble"). **Uno.Dos.** Que para dar origen el inmueble individualizado en el número Uno.Uno anterior, Inmobiliaria Tres Norte SpA. fusionó los inmuebles que se singularizan a continuación. Lo anterior, por Resolución número veintidós/dos mil veintidós de veintiocho de abril del año dos mil veintidós, modificada por resolución número seiscientos seis guión dos mil veintidós de trece de junio de dos mil veintidós, ambas dictadas por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, agregada con los números mil ciento veintiuno y mil ciento veintidós, respectivamente al Registro de documentos del año dos mil veintidós, que aprobó la fusión de los predios ubicados en calle Tres Norte seiscientos treinta y ocho, Población Vergara y Tres Norte seiscientos cuarenta y dos, Población Vergara, Viña del Mar. Así, el inmueble resultante descrito en el numeral Uno.Uno, proviene entonces de la fusión de los siguientes inmuebles: **Lote ubicado en calle Tres Norte número seiscientos treinta y ocho guión seiscientos dieciséis, Población Vergara, Viña del Mar,** individualizado en el plano agregado con el número quinientos ochenta y siete al Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año mil novecientos ochenta y seis, rearchivado con el

NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



número dos mil trescientos ochenta y cinco en el Registro de Documentos del año dos mil veintiuno del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, y que tiene los siguientes deslindes: al Norte, en veinticinco coma cero cero metros con calle Tres Norte; al Sur, en veinticinco coma cero cero metros con Oscar Braun; al Oriente, en cincuenta coma cero cero metros con Ana Brown V. de Carvallo; y al Poniente, en cincuenta coma cero cero metros con el inmueble de propiedad de Santiago Arestizabal de calle Tres Norte número seiscientos cuarenta y dos; encerrando una superficie total de mil doscientos cincuenta metros cuadrados. El título de dominio a nombre de Inmobiliaria Tres Norte SpA. rola inscrito a Fojas novecientos ochenta y nueve vuelta número mil ciento sesenta y uno del Registro de Propiedad del año dos mil veintidós del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Resto de propiedad raíz ubicada en Viña del Mar, con salida a calle Tres Norte seiscientos cuarenta y dos, que deslinda: al Norte, nueve coma cero cero metros con propiedad que fue de la señora Carvallo y el señor Henri Genest de Bostmenbrum, hoy Sociedad Edificio Libertad Limitada; al Sur, también en nueve coma cero cero metros con propiedad que fue de doña Elsa S. de Braun, hoy de los Padres Franceses; al Oriente, en veinticinco coma cuarenta metros con propiedad que fue de Luis Durand, hoy de Carlos Durand Guasch; y, al Poniente, también en veinticinco coma cuarenta metros con propiedad que fue de la Sucesión de María Barros viuda de Garnham, hoy de Lidia Robertson y otra; con una



superficie aproximada de doscientos veintinueve metros cuadrados. El título de dominio a nombre de Inmobiliaria Tres Norte SpA. rola inscrito a Fojas novecientos noventa número mil ciento sesenta y dos del Registro de Propiedad del año dos mil veintidós del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Inmobiliaria Tres Norte SpA., adquirió los inmuebles singularizados supra, por compra que hizo a Banco de Crédito e Inversiones, Rut. noventa y siete millones seis mil guión seis, en la suma de novecientos setenta y tres millones ciento noventa y tres mil quinientos ochenta y nueve pesos valor pagado al contado. Así consta en la escritura pública de compraventa, hipoteca y prohibición otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar, con fecha seis de enero de dos mil veintidós, repertorio número doscientos veintiséis/ dos mil veintidós. **Uno. Tres.** Por su parte, por Decreto Exento número mil seiscientos cuarenta y cuatro/dos mil veinticuatro de Rectoría de la Universidad, se autorizó el Trato Directo con INMOBILIARIA TRES NORTE SpA., RUT. setenta y siete millones cuatrocientos diez mil trescientos dieciocho guión K, para adquirir en dominio el inmueble individualizado como Lote Uno-A, ubicado en calle Tres Norte número seiscientos treinta y ocho, Población Vergara, Viña del Mar, señalado precedentemente. En dicho decreto exento, se indicó que el valor de venta del inmueble antes mencionado será la suma de tres mil cien millones de pesos. Para obtener el financiamiento que habilite la compra, la Universidad contratará un

NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



empréstito por la suma de hasta dos mil doscientos cincuenta millones de pesos, el resto se financiará con recursos propios derivados de un proyecto de fortalecimiento (UPA dos dos nueve nueve uno). **Uno. Cuatro.** Por Certificado número cero veintitrés/dos mil veinticuatro, de la Secretaría General se da cuenta del acuerdo adoptado por la Junta Directiva de la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación, en su sesión número ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil veinticuatro: Autorizar la contratación de un empréstito con el objeto de financiar la compraventa del inmueble ya singularizado hasta por un monto de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos. El empréstito antes mencionado deberá ser contratado con un interés que no supere la tasa máxima legal, para este tipo de operaciones y con garantía real. El plazo del endeudamiento bancario, deberá contratarse por un máximo de quince años. Asimismo, se autoriza la constitución de hipoteca específica sobre el inmueble que se adquiere por el empréstito que se contrate. Se facultó al Rector para que, previo a los procedimientos de rigor, suscriba los instrumentos idóneos, tales como escrituras o instrumentos públicos o privados que fueren menester para la concreción de la operación aprobada, lo que incluye las facultades de rectificar, corregir y adicionar las escrituras e instrumentos públicos o privados requeridos. **SEGUNDO: Contrato de promesa de compraventa.** Por el presente acto **INMOBILIARIA TRES NORTE SpA**, debidamente representada en la forma indicada en la comparecencia, promete

vender, ceder y transferir a la **UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN**, para quien su representante, debidamente individualizado en la comparecencia, promete comprar, aceptar y adquirir para dicha institución, el Inmueble singularizado en el numeral Uno.Uno de la cláusula primera precedente.

TERCERO: Precio del contrato de compraventa prometido./Tres.Uno/ El precio de la compraventa prometida será la cantidad de **tres mil cien millones de pesos, que se pagarán de la siguiente forma:** a) Con la suma de ciento sesenta millones de pesos, al suscribirse la promesa de compraventa que da cuenta este instrumento; suma que se pagará en dinero, mediante vale vista bancario endosable que quedará en custodia en la misma Notaría en que se celebre la escritura de promesa con instrucciones de ser entregado al promitente vendedor, una vez que se cumplan las siguientes dos condiciones copulativas: a.uno. Se encuentren totalmente tramitadas por parte de la Contraloría Regional de Valparaíso, las bases de licitación para la contratación de un empréstito por parte de la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación, con el objeto de financiar la compraventa del inmueble prometido hasta por un monto de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos y a.dos. Se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que adjudique la licitación antes referida a un oferente o bien, si dicha licitación es declarada desierta por falta de oferente o inadmisibile por incumplimiento de algún requisito esencial para la

NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



licitación, se encuentre totalmente tramitado el decreto que autorice el trato directo para la contratación del empréstito antes mencionado. En todo caso, la suma antes mencionada será considerada como un anticipo del pago del precio, por lo que el promitente vendedor deberá garantizarlo, mediante un instrumento de garantía que permita su cobro de forma rápida y eficaz. En todo caso, dicha garantía será devuelta por la promitente compradora una vez que se cumplan todas las condiciones de la presente promesa de compraventa; b) Con la suma de seiscientos noventa millones de pesos, al suscribirse el contrato de compraventa prometido, suma que se pagará en dinero, mediante vale vista bancario endosable que quedará en custodia, en este acto, en esta misma Notaría con instrucciones de ser entregado, una vez que se cumplan las siguientes tres condiciones copulativas: b.uno. Se encuentren totalmente tramitadas por parte de la Contraloría Regional de Valparaíso, las bases de licitación para la contratación de un empréstito por parte de la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación, con el objeto de financiar la compraventa del inmueble prometido hasta por un monto de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos; b.dos. Se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que adjudique la licitación a un oferente o bien, si dicha licitación es declarada desierta por falta de oferente o inadmisibles por incumplimiento de algún requisito esencial para la licitación, se encuentre totalmente tramitado el decreto que autorice el trato

directo para la contratación del empréstito antes mencionado y b.tres. Los comparecientes hayan suscrito la compraventa prometida. Bastará la sola firma de promitente comprador, promitente vendedor y, los representantes del banco financiante del crédito hipotecario para dar por cumplida esta última condición. c) El saldo equivalente a dos mil doscientos cincuenta millones de pesos será pagado mediante un crédito con garantía hipotecaria, una vez efectuada la liquidación del Banco o institución financiera, e inscrito el inmueble a nombre del promitente comprador. Se hace presente que cualquier diferencia que resulte entre el mutuo obtenido, ya sea por liquidación de las letras hipotecaria o por cualquier otra causa, será de cargo y/o a favor, según sea el caso, de la parte promitente compradora. /Tres.Dos/ De conformidad a lo anterior, la Promitente Compradora queda expresamente facultada para financiar todo o parte del Precio de la compraventa prometida, mediante un crédito hipotecario u otra clase de mutuo que le otorgue con dicho propósito un Banco, Institución Financiera o Compañía de Seguros, en cuyo caso la escritura de compraventa también quedará sujeta a la reglamentación aplicable a tales préstamos. Se deja constancia que la tramitación y obtención del crédito hipotecario u otra forma de financiamiento será de exclusiva responsabilidad de la Promitente Compradora, y su obtención es condición para la celebración del contrato de compraventa definitivo, así como también la aprobación de las bases de licitación para la contratación del mencionado



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



empréstito y el contrato de compraventa con mutuo hipotecario, ambos por la Contraloría Regional de Valparaíso. **/Tres.Tres/** En el contrato de compraventa definitivo las Partes renunciarán a la acción resolutoria que pudiese emanar del contrato de compraventa definitivo. **/Tres.Cuatro/** La Promitente Vendedora deja constancia que, a su entender, de acuerdo con la legislación vigente al día de celebración de este contrato de promesa, la compraventa prometida no se encuentra afecta a Impuesto al Valor Agregado. En caso de considerarse afecta a este impuesto por el Servicio de Impuestos Internos esta compraventa, las Partes acuerdan que el precio incluye el valor de este. **CUARTO: Plazo para el cumplimiento de las condiciones y celebración del contrato de compraventa prometido. /Cuatro.Uno/.** Las Partes acuerdan que el plazo de suscripción del contrato de compraventa prometido será en un plazo máximo de **doscientos diez días corridos**, contados desde la fecha de la suscripción del contrato de Promesa de compraventa, plazo que se prorrogará automáticamente por **treinta días corridos** si a su vencimiento aún no se hubieren cumplido las condiciones que se indican en la **cláusula quinta de este contrato. /Cuatro.Dos/** Cumplidas las condiciones o renunciadas alguna o todas ellas por la Promitente Compradora, la escritura pública de compraventa se suscribirá en la Notaría que indique la Promitente Compradora o en aquella Notaría que designe el banco o institución financiera, en el evento que el Inmueble se compre con financiamiento

externo, a más tardar dentro del plazo de **diez días corridos** contados desde el vencimiento del plazo del presente contrato. **/Cuatro.Tres/** Una vez cumplidas las condiciones o renunciadas por el Promitente Comprador, esta enviará una carta certificada o correo electrónico a la Promitente Vendedora indicando que las condiciones se encuentran cumplidas o renunciadas y el día y hora para concurrir a firmar el contrato definitivo de compraventa, adjuntando la minuta de la escritura de compraventa y su carta de instrucción respectiva, documentos que podrán ser objeto de eventuales comentarios de la Promitente Vendedora, sin perjuicio de los cuales, la compraventa deberá ajustarse a lo pactado en este instrumento. Ambas Partes deberán concurrir personalmente o por medio de sus representantes y, en el caso de la Promitente Compradora, con los documentos de pago respectivos. La Promitente Vendedora tendrá un plazo de **diez días corridos** contados desde el envío de la carta certificada o correo electrónico, para concurrir a la Notaría respectiva para firmar dichos documentos.

QUINTO: Condiciones suspensivas copulativas.

/Cinco.Uno/ Las Partes convienen expresamente que, sin perjuicio del plazo indicado precedentemente para el otorgamiento del contrato prometido, el presente contrato de promesa de compraventa queda sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas copulativas: **/a/** Que los títulos del inmueble prometido vender se ajusten a derecho, conforme lo determine la institución financiera que financie el pago del precio

NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.

de la compraventa o de acuerdo con el criterio que comúnmente utilizan los bancos e instituciones financieras, dentro del plazo de doscientos diez días de firmado el presente contrato. Se notificará el resultado de esta condición según se señala en la **cláusula décimo cuarta del presente contrato.** /b/ Que el Inmueble se encuentre al día en el pago de las contribuciones y gastos por servicios domiciliarios, tales como luz, agua, gas, entre otros, a la fecha de celebración de la compraventa definitiva. Para estos efectos se acreditarán con el pago proporcional de las deudas a la fecha de la firma del contrato definitivo. /c/ Que se ejecuten, dentro del plazo de cuatro meses, por Inmobiliaria Tres Norte SpA, las **obras de habilitación** en el edificio prometido vender conforme a las **especificaciones técnicas** establecidas en el "ANEXO", que suscrito por las partes forman parte integrante del presente contrato, documento que además será protocolizado. El plazo comenzará a contarse una vez cumplida las condiciones para dar el anticipo regulado precedentemente. /d/ Que se encuentren totalmente tramitadas por parte de la Contraloría Regional de Valparaíso, las bases de licitación para la contratación de un empréstito por parte de la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación, con el objeto de financiar la compraventa de inmueble hasta por un monto de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos. /e/ Que se encuentre totalmente adjudicada la licitación referida en la letra d anterior, a un oferente o bien, si dicha licitación es



declarada desierta por falta de oferente o inadmisibile por incumplimiento de algún requisito esencial para la licitación, se encuentre totalmente tramitado el decreto que autorice el trato directo para la contratación del empréstito antes mencionado.

/Cinco.Dos/ Con todo, se conviene expresamente que las condiciones antes señaladas, se pactan en exclusivo beneficio de la Promitente Compradora y, en consecuencia, son plenamente renunciabiles por la misma, quien podrá siempre exigir la suscripción del contrato de compraventa prometido durante cualquier momento de vigencia del plazo previsto en la cláusula cuarta precedente. **SEXTO: Forma de la compraventa prometida.** El Inmueble se enajenará ad-corpus, con las obras de habilitación en el edificio prometido vender ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el "ANEXO 1", desocupado y libre de ocupantes a cualquier título, libre de toda hipoteca, gravamen, prohibición, interdicciones, embargo, litigio, acciones o condiciones resolutorias, arrendamientos, comodatos, declaración de bien familiar, derechos preferentes de terceros, con excepción de la hipoteca y prohibición que puedan ser constituidas por la Promitente Compradora en favor del banco financiero al momento de celebrarse el contrato prometido. **SÉPTIMO: Entrega material.** La entrega material se efectuará en el momento de la inscripción del Inmueble a nombre de la Promitente Compradora en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, con sus cuentas de consumos domiciliarios que fueran

NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



procedentes al día, contribuciones de bienes raíces pagadas y en la proporción exacta que corresponda al día de la entrega material, a entera satisfacción de la Promitente Compradora, totalmente desocupado y libre de ocupantes. **OCTAVO: Mandatos.** /Ocho.Uno/ Las Partes confieren mandato irrevocable a los abogados Kenneth Maclean Luengo y Catalina Parker Coll para que, actuando individualmente uno cualquiera de ellos, y siempre conjuntamente con la abogada Constanza Zavala Soto o la abogada María Soledad Hochstetter, para que puedan otorgar y suscribir las minutas y escrituras públicas o instrumentos privados que fueran necesarios para rectificar errores tipográficos y cualquier otro error u omisión que el presente contrato pudiere adolecer. **NOVENO: Cláusula penal.** Cumplidas las condiciones que se indican en la cláusula quinta del presente instrumento o renunciadas estas o algunas por parte de la Promitente Compradora, y alguna de las Partes se desistiere de celebrar el contrato prometido, o por causa imputable a cualquiera de ellas, no pudiera llevarse a efecto en la forma estipulada, o no lo hicieren aquellas personas que, legalmente, deben suscribir el instrumento, autorizando su comparecencia o, por cualquier circunstancia imputable, incurriese en simple retardo en suscribir la escritura pública de compraventa, y siempre que, previamente, se le hubiere comunicado mediante los medios antes señalados, el hecho de existir la matriz de escritura disponible para firma, la parte incumplidora pagará a la parte llana a cumplir a título de cláusula penal, la cantidad

equivalente al veinte por ciento del precio total del contrato prometido, sin perjuicio del derecho de la parte llana a cumplir de exigir el cumplimiento forzado del contrato o su resolución, operando esta última automáticamente, sin ulterior instancia o recurso, previa notificación por carta certificada o por correo electrónico. Sin perjuicio de lo anterior cualquiera de las Partes podrá exigir el cumplimiento forzado del contrato prometido. La no concurrencia de cualquiera de las Partes a la firma del contrato prometido se acreditará con el sólo mérito del certificado que emita el Notario ante quien debió suscribirse la pertinente escritura de compraventa definitiva, en la fecha acordada. **DÉCIMO: Derechos.** Los derechos notariales que correspondan al otorgamiento de las escrituras públicas de promesa de compraventa, será de cargo de la promitente vendedora. Los derechos y/o gastos que correspondan al otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa definitiva, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces y estudio de títulos, serán de cargo de la promitente compradora exclusivamente. **DÉCIMO PRIMERO: Domicilio.** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las Partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Valparaíso. **DÉCIMO SEGUNDO: Prohibición de celebrar actos.** Mientras se encuentre vigente el presente contrato, la Promitente Vendedora se obliga a no enajenar, ni gravar con hipotecas, ni a celebrar actos o contratos, opciones, promesas u ofertas de venta, sobre el Inmueble, o sobre parte de él, cualquiera sea su

NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



naturaleza o denominación, ni a constituir sobre él servidumbres o gravámenes de cualquier naturaleza o denominación. **DÉCIMO TERCERO: Cesión.** Las Partes dejan expresa constancia, de que la Promitente Compradora podrá ceder sus derechos y obligaciones en el presente contrato a cualquier otra persona natural o jurídica relacionada a ella, quien deberá respetar en estricto rigor lo acordado por las Partes en el presente contrato, previa autorización por escrito de la Promitente Vendedora. **DÉCIMO CUARTO: Comunicaciones.** Todas las comunicaciones entre las Partes, salvo que se precise en el presente Contrato una modalidad distinta, se practicarán por escrito, mediante correo electrónico a las direcciones que para cada parte se indican más abajo. Cumplido con el despacho por correo electrónico la respectiva comunicación se entenderá para todos los efectos que ha sido practicada al día del despacho. Para efectos de notificaciones, las partes indican las siguientes direcciones de correo electrónico: Promitente Vendedora: Camila López Ortiz (clopez@numancia.cl) con copia Eduardo Rodrigo Plaza Cisternas (eplaya@numancia.cl); Promitente Compradora: Ángela Fernandez (angela.fernandez@upla.cl) con copia a constanzazavala@upla.cl y alex.caceres@upla.cl. Todo cambio al domicilio indicado en la comparecencia de este instrumento, como, asimismo, a los correos electrónicos antes señalados, se deberá notificar debidamente a la otra parte conforme se establece en esta cláusula, a objeto que produzca efecto. Cualquier cambio que hubiere operado de hecho, sin que hubiere

sido debidamente notificado según lo indicado, no se considerará ni producirá efecto alguno. **DÉCIMO QUINTO:**

Indivisibilidad. Las Partes declaran que las obligaciones que han contraído por el presente instrumento tendrán el carácter de indivisibles, de modo que su cumplimiento podrá exigirse a cualquiera de sus herederos o sucesores legales, conforme a lo dispuesto en los artículos mil quinientos veintiséis número cuatro y mil quinientos veintiocho del Código Civil. **DÉCIMO SEXTO: Comisión corretaje.** Las Partes

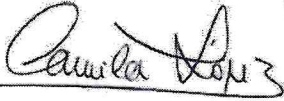
dejan constancia que no fue necesaria la intervención y/o participación de corredores de propiedades o gestores en la realización del negocio de compraventa del Inmueble objeto de esta promesa de compraventa.

PERSONERÍAS: La personería de los representantes de **INMOBILIARIA TRES NORTE SpA** consta en escritura pública de fecha seis de marzo de dos mil veinticuatro ante don Pablo Javier Contreras Guerrero, Notario Interino de la Cuarta Notaría de Valparaíso, Rep. Seiscientos veintinueve/dos mil veinticuatro. La personería de don **Carlos Iván González Morales**, para actuar en nombre y representación de la **UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN**, consta en Decreto Supremo número ciento sesenta y tres de dos mil veintidós del Ministerio de Educación. Las personerías antes citadas no se insertan a expresa petición de las Partes, por ser conocidas de ellas y de la Notario que autoriza. **Abogado redactor doña Constanza Zavala Soto.-** En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento. Se dio copia y se anotó en el

NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.

LIBRO DE REPERTORIO con el número señalado al comienzo
de la presente escritura. DOY FE

B.- 2257P.
\$ 550.000.-


/ CAMILA ISABEL LÓPEZ ORTIZ

NOMBRE CAMILA ISABEL LÓPEZ ORTIZ

C.I. 16.143.538-4 

pp. INMOBILIARIA TRES NORTE SpA




/ EDUARDO RODRIGO PLAZA CISTERNAS

NOMBRE Eduardo Rodrigo Plaza Cisternas

C.I. 13.979.003-0 

pp. INMOBILIARIA TRES NORTE SpA


/ CARLOS IVÁN GONZÁLEZ MORALES

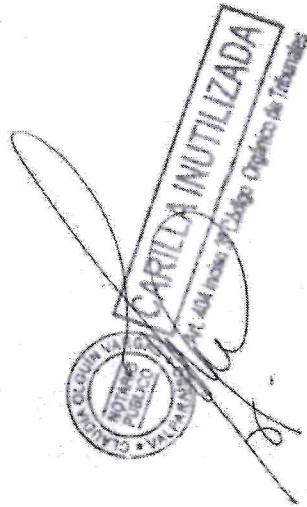
NOMBRE CARLOS IVÁN GONZÁLEZ MORALES

C.I. 6.620.952-0 

pp. UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA
EDUCACIÓN 



Decreto Exento Nº 0630/2025. P.22



verifique este documento en <https://aja.cl> con el código adjunto.



CVE: 053-20862

rep. - 1500 - 2025.



Anexo

OBRAS DE HABILITACIÓN CONDICIONANTES PROMESA COMPRAVENTA

Las obras de habilitación y su ejecución son condicionantes para la suscripción de la promesa de compraventa y del contrato prometido.

Las obras de habilitación serán ejecutadas por Inmobiliaria Tres Norte SpA., dentro del plazo de 4 meses, obligándose a cumplir no sólo con los detalles y/o especificaciones técnicas que se indican en este anexo, sino que con las Normas INN y demás Normas vigentes para una buena construcción,

1. ANTECEDENTES GENERALES

1.1 Descripción

La ejecución de las obras tiene por objeto cumplir con la condición impuesta por la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación de entregar el inmueble ubicado en Calle Tres Norte Nº 638, Viña del Mar, en condiciones de habitabilidad, una vez que se le entregue el inmueble como nuevo dueño.

Este anexo es conocido por ambas partes comparecientes, firmándolo al final, en señal de aceptación. Además, será firmado en el caso del promitente vendedor por Camila Isabel López Ortiz y, por parte del promitente comprador, por el Director General de Infraestructura de la Universidad.

1.2 Redacción de las Glosas

El texto de cada glosa incluye la siguiente información; cuando ello fuere necesario para su correcta ejecución en obra.

- a. Alcance: define el campo de aplicación de la partida.
- b. Referencias

Referencia a planos: Se hacen en cada caso referencias a los planos que tengan relación directa con la partida, indicando su número y denominación. Cualquier indicación o detalle que aparezca indistintamente, ya sea en planos o especificaciones y no en ambos se consideran válidos y obligatorios para el contratista. Así también, cualquier discrepancia de interpretación que surja entre los planos y las especificaciones será resuelta previa consulta con el Área Técnica.

Referencia a Normas: Se hacen referencia a Normas chilenas Oficiales del Instituto Nacional de Normalización (INN), que tengan incidencia total o parcial con la partida o subpartida, tanto en los materiales como en el proceso constructivo.

Otras referencias: En ausencia de Normas Nacionales, y cuando se han considerado procedente para complementar la información de la especificación, se citan otros textos, normas extranjeras o especificaciones especializadas, perfectamente individualizadas.

1.3 Materiales

Se especifican en cada caso los materiales y componentes usados en las partidas o subpartidas, describiendo sus características y propiedades, los procedimientos para certificar las condiciones de su recepción y almacenaje en la obra cuando éste sea relevante.



1.4 Proceso Constructivo

Se especifican sólo los procedimientos constructivos que se consideren necesarios para obtener la calidad técnica requerida en la partida, o que corrijan procedimientos erróneos o inadecuados, estableciendo en algunos casos la calidad de la mano de obra. No se detallan aquellos procedimientos que deben ser de dominio profesional y que constituyen las normas indispensables de la buena ejecución en las faenas y que por lo tanto serán exigibles en todos los casos.

1.5 Condiciones de Recepción

Se especificarán en algunos casos las condiciones de calidad que deben tener las partidas terminadas y los procedimientos para su verificación al momento de la recepción, incluyendo en algunos casos, los cuidados que hay que tener desde la recepción de la partida hasta la entrega final de toda la obra.

1.6 Normas y Reglamentos

a. Disposiciones Generales

Documentación que concurre a la definición del proyecto:

Las Obras se deberán ejecutar en estricto acuerdo con los planos, detalles constructivos y con las especificaciones técnicas; la legislación, reglamentación, bases técnicas, administrativas, normas, ordenanzas, etc. relacionadas con la Construcción, vigentes a la fecha del contrato.

Las obras especificadas deberán ejecutarse en conformidad a los siguientes documentos:

b. Leyes, Ordenanzas y Reglamentos:

- Ley General de U. y C.
- Ordenanza General de U. y C. (OGUC)
- Disposiciones reglamentarias sobre instalaciones.

c. Normas chilenas oficiales:

Las Normas citadas en el CATÁLOGO DE NORMAS CHILENAS OFICIALES, ÁREA - CONSTRUCCIÓN, editado por el Instituto Nacional de Normalización (INN).

d. Margen de Aplicación de las Normas chilenas

Las Normas citadas serán de aplicación obligatoria en todo aquello que no se oponga a disposiciones taxativas de las presentes especificaciones o a indicaciones gráficas o textuales consignadas en los planos.

1.7 Materiales y Elementos de Construcción

Las Especificaciones Técnicas se refieren en especial a los materiales y elementos que integran la obra o que intervienen directamente en la Construcción.

Calidad de Materiales: La totalidad de los materiales especificados se entienden de primera calidad, debiendo su provisión ajustarse estrictamente a las normas y ensayos consignados para cada uno de ellos, o a las instrucciones de los fabricantes. Al optar en la obra por una marca determinada.

Sustitución de Materiales: Si el contratista estuviese obligado a emplear un material de marca y calidad determinada y solicitase una sustitución o modificación que se estimare procedente, deberá ser debidamente fundamentada y en especial, calificada con el Vº Bº del propietario y los técnicos competentes responsables del desarrollo de la obra.





1.8 Prescripciones

Sin perjuicio de lo expresado anteriormente, se reitera sobre los siguientes aspectos:

Además de la estricta sujeción a los planos y especificaciones, el contratista deberá ceñirse en todo momento a las Normas de buena ejecución, que aseguren un nivel óptimo de Construcción, independientemente que existan o no indicaciones taxativas al respecto.

El Contratista se obliga a ejecutar las obras, materia del presente Contrato, de acuerdo a la legislación y normativa técnica vigente, cuidando procurar el empleo de recursos acordes con las necesidades del proyectos y ejecutarse de acuerdo a las "normas de la técnica y del arte del buen construir".

1.9 Seguridad en la Ejecución de la Obra

Tendrá el carácter de obligatorio y deberá cumplirse en toda su extensión lo dispuesto en Leyes, Reglamentos, Normas, etc. que regulan las relaciones del Contratista con sus trabajadores, sobre las providencias necesarias para prevenir accidentes que puedan afectar a los operarios o a terceros, debido a la ejecución de la obra. En todas sus partes las Normas Chilenas Oficiales de Seguridad en Ejecución de Obras.

Para la conducción y ejecución de la obra, el contratista deberá coordinar las diversas faenas a fin de que se ejecuten oportunamente y no se entorpezcan unas con otras, y para tales efectos el contratista deberá considerar en su equipo de trabajo un Prevencionista de Riesgos, que permita realizar las indicaciones respectivas, en cuanto a las materias de seguridad de la obra, ya sean directas o indirectas, indicaciones que a su vez deberán ser debidamente revisadas por el área técnica.

Se deberá tener en cuenta la implementación de seguridad tal como, (arnés, cuerda de vida, anclaje de andamio, etc.).

1.10 Sobre Discrepancias

En caso de discrepancias o dudas que puedan surgir en las especificaciones técnicas o planos del proyecto, será obligación del Contratista formular las respectivas consultas a Inmobiliaria Tres Norte SpA. Con suficiente anticipación a la ejecución de las faenas correspondientes.

1.11 Archivo de planos

En la Obra se llevará un completo archivo de planos en última revisión, para el uso de los profesionales del proyecto en las reuniones de obra. Las copias de planos que solicite el contratista durante la obra serán de su costo.

1.12 Aseo y Cuidado de la Obra

El Contratista deberá hacerse cargo de la extracción de basuras y de escombros, así como la administración, instalación de las faenas y cuidado de los materiales, los que deberán mantenerse en buenas condiciones de orden y aseo. Una vez terminada la Construcción, el Contratista procederá a retirar las instalaciones de faenas y a una limpieza total de la obra, veredas y calles adyacentes al terreno de emplazamiento de la obra a satisfacción del área técnica.



2 REQUERIMIENTOS DE HABILITACION

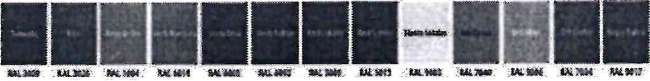
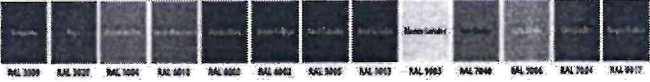
2.1 ALCANCE.

Corresponderá a la definición y toma de acuerdos establecidos entre la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación y la Inmobiliaria Tras Norte SpA., donde engloba el alcance para el desarrollo del proyecto HABILITACION CONDICIONANTE PARA ENTREGA DEL INMUEBLE.

REQUERIMIENTO	DESCRIPCION
Demoliciones y retiro de estructuras.	Se realizará solo demolición de jardinera sector frontis y además se debe realizar el retiro de todos los materiales indicados en la carta oferta.
Pisos en recintos	En los sectores de las salas (Edificio N° 1) se cambiará la totalidad del piso. El piso será de tipo Vinílico SPC 1220x 180x 5/0.3mm + Bisel (manta acústica IXPE incorporada) En los sectores donde se requiere la reposición de porcelanato y cerámicos, estos deben ser reemplazados por similares características a los existentes.
Estructuras Metálicas	Las estructuras metálicas de todos los recintos deben tener los puntos soldados de manera correcta con aplicación de pintura triple acción, con pinturas de distinto color y una mano de terminación en los elementos. En el caso de realizar puntos de soldadura, estos se deben proteger después de enfriar la soldadura, donde se deberá descostrar y pulir las zonas soldadas. En los casos de aplicación de pernos, remaches, tuercas, golillas, roscas y otros, deberán cumplir con la calidad y dimensiones establecidas.
Pinturas	Respecto a las superficies, estas deben estar aptas y realizadas las reparaciones correspondientes en referencias a las imperfecciones actuales. La preparación de las superficies deberá ser ejecutada en estricto apego a las recomendaciones de los fabricantes. Por lo tanto, no se aceptarán elementos con fallas que presenten las pinturas como: porosidades, arrugas, chorreados, ondulaciones, manos disparejas, texturas de brochas y rodillos, etc. y sus procesos de reparación.

Item	Descripción		
Item	Código color	Tipo	aplicación
Item	Esmalte al agua		
Item		REVOR	Muro de Fachadas exteriores
Item		REVOR	Salas de Clases, muros interiores y oficinas
Item		REVOR	Cocina y Baños
Item		REVOR	Marcos y puertas
Item		REVOR	Guardapolvos
Item	Esmalte sintético brillante		
Item	SW 9176		Rejas perimetrales y metales exterior
Item	Dress blue	REVOR	
Item	Latex Cielo		
Item		REVOR	Cocina y Baños

Rep. - 1586/2025


Cubiertas	En el piso 3, se debe realizar el cambio de la cubierta en su totalidad, del tipo de Zinc ondulada 0.4 [mm], color gris Grafito RAL 7024.  En el piso 4, se debe realizar el cambio de la cubierta en su totalidad, del tipo PV4 sin aislación KR24 o A2 prepintado color gris Grafito RAL 7024, donde previamente se debe hacer revisión de la estructura para el cumplimiento de las consideraciones técnicas del fabricante.  En sector Casa Bodega/ Sector Estacionamiento, se debe realizar cambio de cubierta del tipo Zinc acanalado de 0.4 [mm], color gris Grafito RAL 7024 el 50% de la superficie, el 50% restante debe ser del tipo Policarbonato Ondulado Cristal de 0.5 [mm].  Se debe considerar para todas las cubiertas todos los accesorios que componen la cubierta como: singularidades de hojalatería, caballetes, frontones, canales, bajadas de aguas lluvias y otros. La estructuración de ambas cubiertas debe garantizar las condiciones seguridad y servicioabilidad en referencia a la vida útil de los materiales.
Instalación Eléctrica	Las obras de Instalación eléctrica se deben regir bajo la normativa eléctrica vigente y los pliegos técnicos de RIC, RGR y RPTD. Además, cualquier otra normativa eléctrica vigente que no este presente en el documento. Se debe realizar la normalización de todos los elementos faltantes que no permitan la funcionalidad del sistema.
Instalación de Agua Potable	Se debe realizar todas las obras de chequeo, revisión y normalización del sistema para cada uno de los artefactos y suministro. Posterior a la normalización se deben realizar las pruebas de presión y hermeticidad que se exigen para este tipo, previamente a la puesta del funcionamiento del sistema. De la misma forma se debe considerar la habilitación del agua caliente para las duchas.
Instalación de Alcantarillado	Para todos los artefactos existentes y nuevos, se debe realizar la normalización de las redes internas y externas, cámaras, ductos, uniones, ventilaciones y todos los elementos que sean necesarios para el perfecto funcionamiento de las instalaciones. Posterior a la

	normalización se deben realizar las pruebas de hermeticidad y se revisará que no existan elementos que puedan obstruir las tuberías, como se exige la norma, previamente a la puesta en funcionamiento del sistema.
Puertas, Quincallería, Bisagras y cerraduras	Las puertas deben ser consideradas, referenciadas y corroboradas en terreno previo instalación de los elementos. Las puertas que presentan daños mayores y las faltantes deben ser reemplazadas por puertas similares a las actuales del inmueble. Todos los elementos faltantes de quincallería se proveerán e instalarán, donde serán nuevos, de calidad óptima y se instalarán de acuerdo a las recomendaciones del fabricante.
Ventanas	Se considera la provisión e instalación de todas las ventanas faltantes y en mal estado, donde estas serán de buena calidad y sin defectos de similar materialidad a las existentes. Las dimensiones serán las definidas de acuerdo a levantamiento en terreno, donde deben ser rectificadas sus uniones al rasgo, donde se sellarán adecuadamente con silicona luego de su afianzamiento en tornillos y tarugos. Los vidrios deben ser de características similares a los existentes, donde deben quedar perfectamente asentados en sus marcos con sellos de silicona o goma y no se aceptarán defectos de su calidad y transparencia. Para la correcta normalización de las ventanas nuevas y existentes, los accesorios, piezas, topes de seguridad, rodamientos, felpa, burletes y bisagras deben quedar de forma operativa para su uso.
Baños y duchas (Artefactos Sanitarios)	Los artefactos deben ser de color blanco y de modelos similares a los existentes, libres de imperfecciones, ralladuras, saltaduras u otros defectos. Se debe considerar la provisión e instalación en número y posición de acuerdo a situación en terreno. Los artefactos existentes se deben normalizar con el objetivo de garantizar la correcta operación. Es por esto se deben realizar todas las pruebas de presión, tiraje y pendiente. Dentro de las normalizaciones se debe considerar: 1. WC normal y discapacitado. 2. Urinarios 3. Lavamanos WC discapacitado: Se debe considerar suministro e instalación de WC universal marca WASSER modelo MEISTER IV2017002 o similar, color blanco, con tapa blanca, fitting y llave de paso cromado.
Griferías para Baños	En griferías para baños se debe considerar llave tipo lavamanos simple cromada de similares características a las existentes. Para las griferías nuevas existentes, se deben considerar todos los accesorios que garanticen la funcionalidad del sistema.
Griferías para duchas	En griferías para duchas se debe considerar llave tipo monomando fría y caliente, cromada de similares

Rep. - 1566 - 2025.



	características a las existentes. Para las griferías nuevas existentes, se deben considerar todos los accesorios que garanticen la funcionalidad del sistema.
Accesorios para baños	Respecto a los accesorios solo se debe considerar: 1. Espejos del tipo simple 5 [mm] en referencia a las dimensiones existentes. 2. Separadores de duchas, se debe realizar la normalización e instalación de puertas existentes, con la quincallería similar a la existente, anclado al piso. 3. Barras de seguridad, para baño universal barra de acero inoxidable fija de 61 [cm] de largo modelo código GS3261000 y una plegable de 73 [cm] modelo código GS3207300 de la marca WASSER o equivalente técnicamente. Nota: es importante realizar revisión de medidas previas de acuerdo a manual de accesibilidad universal.
Equipamiento	El equipamiento solicitado debe ser de primera calidad y libre de imperfecciones, ralladuras, saltaduras u otros defectos.



 Alex Nicolás Cáceres Leiva
 16.432.927-5



 Camila I. López Ortiz
 16.143.538-4

PROTOCOLIZACIÓN
 Nº 1566 - 2025.
 Repertorio:
 Fecha: 11 junio 2025.



Decreto Exento Nº 0630/2025. P.30



2. Se deja constancia, que si bien dentro de los antecedentes del presente Contrato de Promesa de Compraventa se incluyen las cédulas de identidad de los comparecientes, estos no han sido transcritos en el presente decreto en virtud de ser antecedentes pertenecientes a la esfera privada, en concordancia con el sentido y alcance de la Ley N° 20.285, su reglamento e instrucciones del Consejo para la Transparencia.

3. Que por mandato legal para la Universidad de Playa Ancha, forman parte del contrato que por el presente decreto se aprueba, las disposiciones de la Ley 21.369 que regula el acoso sexual, la violencia y la discriminación de género en el ámbito de la Educación Superior, que sean pertinentes. Asimismo, forman parte de él, la normativa interna en materia de acoso sexual, violencia y discriminación de género contenidas en los Decretos Exentos N° 0923/2022 y 0924/2022, y sus eventuales modificaciones.

4. **IMPÚTESE** el gasto al Ítem B.4.4.3 del presupuesto vigente, código 4100 del detalle interno de la Universidad, centro de responsabilidad 10.757.

5. Deberá verificarse la refrendación del gasto correspondiente.

REGÍSTRESE POR CONTRALORÍA UNIVERSITARIA Y COMUNÍQUESE.



Firmado digitalmente
por CARLOS IVAN
GONZALEZ MORALES
Fecha: 2025.06.26
12:31:16 -04'00'

CARLOS GONZÁLEZ MORALES
RECTOR

Impútese el gasto al Ítem B.4.4.3 (4100) del presupuesto vigente, centro de responsabilidad 10.757.

DISTRIBUCIÓN:

Rectoría
Auditoría Interna
Administración y Finanzas
Tesorería
Contabilidad
Presupuesto
Dirección Jurídica.

CGM/CZS/pzb.



El Notario que suscribe, certifica que el documento adjunto denominado 'PROMESA DE COMPRAVENTA' es copia fiel e íntegra de la Escritura Pública otorgada en este Oficio con fecha 11-06-2025 bajo el Repertorio 1588.

MAURICIO NICOLAS DOMINGUEZ DELGADO
Notario Suplente

Firmado electrónicamente por MAURICIO NICOLAS DOMINGUEZ DELGADO, Notario Suplente de la 6ª Notaría de Valparaíso, a las 11:33 horas del día de hoy.
Valparaíso, 24 de junio de 2025

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excma. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. **Verifique en www.ajs.cl y/o www.notariosyconservadores.cl con el siguiente código:**
053-20862



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.

REPERTORIO N° 1588-2025

mtb.-

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

INMOBILIARIA TRES NORTE SpA.



A

UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA
EDUCACIÓN



En Valparaíso, República de Chile, a once de Junio de dos mil veinticinco, ante mí, **CLAUDIA PAOLA OLGUIN VARGAS**, Abogado, Notario Público Titular de la Sexta Notaría de Valparaíso, con oficio en esta ciudad, calle Prat seiscientos doce, comparecen: por una parte, **INMOBILIARIA TRES NORTE SpA**, Rol Único Tributario número **setenta y siete millones cuatrocientos diez mil trescientos dieciocho guión K**, debidamente representada en este acto, según se acreditará, por doña **CAMILA ISABEL LÓPEZ ORTIZ**, chilena, ingeniero comercial, soltera, cédula nacional de identidad y Rut. número **dieciséis millones ciento cuarenta y tres mil**



quinientos treinta y ocho guión cuatro, y por don **EDUARDO RODRIGO PLAZA CISTERNAS**, chileno, ingeniero, soltero, cédula nacional de identidad y Rut. número trece millones novecientos setenta y nueve mil tres guión cero, todos domiciliados para estos efectos en Avenida Libertad doscientos sesenta y nueve, oficina mil trescientos uno, comuna de Viña del Mar, ciudad de Viña del Mar, de paso en ésta, en adelante también denominada como la "Promitente Vendedora"; y, por la otra, **UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN**, Rol Único Tributario número setenta millones setecientos cincuenta y cuatro mil setecientos guión seis, representada por su Rector, don **CARLOS IVÁN GONZÁLEZ MORALES**, chileno, casado, profesor de matemática y computación, cédula nacional de identidad y Rut. número seis millones seiscientos veinte mil novecientos cincuenta y dos guión cero, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Playa Ancha número ochocientos cincuenta, comuna y ciudad de Valparaíso, en adelante denominado como la "Promitente Compradora", y conjuntamente con la Promitente Vendedora, en adelante las "Partes"; los comparecientes, todos mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con las cédulas antes mencionadas, exponen: PRIMERO: Antecedentes. Uno.Uno.- **INMOBILIARIA TRES NORTE SpA**, es dueña del **LOTE Uno-A**, ubicado en Calle Tres Norte número seiscientos treinta y ocho, Población Vergara, Viña del Mar, singularizado en el plano de Fusión que se agregó con el número mil ciento veintitrés al Registro de Documentos del año dos



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



mil veintidós del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Viña del Mar, cuyos deslindes y medidas son los siguientes: AL NORTE, en tramo A-B de veinticinco coma cero cero metros con calle Tres Norte y en tramo C-D de nueve coma cero cero metros con propiedad que fue de la señora Carvallo y el señor Henri Genest de Bostmenbrum, hoy Sociedad Edificio Libertad Limitada; AL SUR, en tramo G-E de treinta y cuatro coma cero cero metros con Oscar Braun y con propiedad que fue de doña Elsa S. de Braun, hoy de los Padres Franceses; AL ORIENTE, en tramo B-C de veinticuatro coma sesenta metros con Ana Brown V. de Carvallo y en tramo D-E de veinticinco coma cuarenta metros con propiedad que fue de Luis Durand, hoy de Carlos Durand Guash; y AL PONIENTE, en tramo A-G de cincuenta coma cero cero metros con inmueble de propiedad de Santiago Arestizabal de calle Tres Norte número seiscientos cuarenta y dos. Esta propiedad encierra una superficie de mil cuatrocientos setenta y nueve coma cero cero metros cuadrados. El dominio rola inscrito a fojas cinco mil trescientos treinta y tres número seis mil doscientos uno del Registro de Propiedad del año dos mil veintidós del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Como nota marginal de la inscripción antes citada aparece que se agrega al Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces y de Comercio de Viña del Mar del año dos mil veintidós minuta y Resolución número seiscientos cincuenta y nueve/veintidós emitida por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Viña del Mar, bajo los números mil trescientos tres y



mil trescientos cuatro respetivamente que modifica y complementa la resolución número veintidós/dos mil veintidós ya citada precedentemente. El rol de avalúo del inmueble corresponde al treinta guión quinientos cincuenta y tres, comuna de Viña del Mar (en adelante el "Inmueble"). **Uno.Dos.** Que para dar origen el inmueble individualizado en el número Uno.Uno anterior, Inmobiliaria Tres Norte SpA. fusionó los inmuebles que se singularizan a continuación. Lo anterior, por Resolución número veintidós/dos mil veintidós de veintiocho de abril del año dos mil veintidós, modificada por resolución número seiscientos seis guión dos mil veintidós de trece de junio de dos mil veintidós, ambas dictadas por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, agregada con los números mil ciento veintiuno y mil ciento veintidós, respectivamente al Registro de documentos del año dos mil veintidós, que aprobó la fusión de los predios ubicados en calle Tres Norte seiscientos treinta y ocho, Población Vergara y Tres Norte seiscientos cuarenta y dos, Población Vergara, Viña del Mar. Así, el inmueble resultante descrito en el numeral Uno.Uno, proviene entonces de la fusión de los siguientes inmuebles: **Lote ubicado en calle Tres Norte número seiscientos treinta y ocho guión seiscientos dieciséis, Población Vergara, Viña del Mar,** individualizado en el plano agregado con el número quinientos ochenta y siete al Registro de Documentos del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso del año mil novecientos ochenta y seis, rearchivado con el



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.

número dos mil trescientos ochenta y cinco en el Registro de Documentos del año dos mil veintiuno del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, y que tiene los siguientes deslindes: al Norte, en veinticinco coma cero cero metros con calle Tres Norte; al Sur, en veinticinco coma cero cero metros con Oscar Braun; al Oriente, en cincuenta coma cero cero metros con Ana Brown V. de Carvallo; y al Poniente, en cincuenta coma cero cero metros con el inmueble de propiedad de Santiago Arestizabal de calle Tres Norte número seiscientos cuarenta y dos; encerrando una superficie total de mil doscientos cincuenta metros cuadrados. El título de dominio a nombre de Inmobiliaria Tres Norte SpA. rola inscrito a Fojas **novecientos ochenta y nueve vuelta número mil ciento sesenta y uno** del Registro de Propiedad del año **dos mil veintidós** del Conservador de Bienes Raíces de **Viña del Mar**. **Resto de propiedad raíz ubicada en Viña del Mar**, con salida a calle Tres Norte seiscientos cuarenta y dos, que deslinda: al Norte, nueve coma cero cero metros con propiedad que fue de la señora Carvallo y el señor Henri Genest de Bostmenbrum, hoy Sociedad Edificio Libertad Limitada; al Sur, también en nueve coma cero cero metros con propiedad que fue de doña Elsa S. de Braun, hoy de los Padres Franceses; al Oriente, en veinticinco coma cuarenta metros con propiedad que fue de Luis Durand, hoy de Carlos Durand Guasch; y, al Poniente, también en veinticinco coma cuarenta metros con propiedad que fue de la Sucesión de María Barros viuda de Garnham, hoy de Lidia Robertson y otra; con una



superficie aproximada de doscientos veintinueve metros cuadrados. El título de dominio a nombre de Inmobiliaria Tres Norte SpA. rola inscrito a Fojas novecientos noventa número mil ciento sesenta y dos del Registro de Propiedad del año dos mil veintidós del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Inmobiliaria Tres Norte SpA., adquirió los inmuebles singularizados supra, por compra que hizo a Banco de Crédito e Inversiones, Rut. noventa y siete millones seis mil guión seis, en la suma de novecientos setenta y tres millones ciento noventa y tres mil quinientos ochenta y nueve pesos valor pagado al contado. Así consta en la escritura pública de compraventa, hipoteca y prohibición otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yávar, con fecha seis de enero de dos mil veintidós, repertorio número doscientos veintiséis/ dos mil veintidós. **Uno. Tres.** Por su parte, por Decreto Exento número mil seiscientos cuarenta y cuatro/dos mil veinticuatro de Rectoría de la Universidad, se autorizó el Trato Directo con INMOBILIARIA TRES NORTE SpA., RUT. setenta y siete millones cuatrocientos diez mil trescientos dieciocho guión K, para adquirir en dominio el inmueble individualizado como Lote Uno-A, ubicado en calle Tres Norte número seiscientos treinta y ocho, Población Vergara, Viña del Mar, señalado precedentemente. En dicho decreto exento, se indicó que el valor de venta del inmueble antes mencionado será la suma de tres mil cien millones de pesos. Para obtener el financiamiento que habilite la compra, la Universidad contratará un



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



empréstito por la suma de hasta dos mil doscientos cincuenta millones de pesos, el resto se financiará con recursos propios derivados de un proyecto de fortalecimiento (UPA dos dos nueve nueve uno). **Uno.** **Cuatro.** Por Certificado número cero veintitrés/dos mil veinticuatro, de la Secretaria General se da cuenta del acuerdo adoptado por la Junta Directiva de la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación, en su sesión número ocho, de fecha catorce de octubre de dos mil veinticuatro: Autorizar la contratación de un empréstito con el objeto de financiar la compraventa del inmueble ya singularizado hasta por un monto de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos. El empréstito antes mencionado deberá ser contratado con un interés que no supere la tasa máxima legal, para este tipo de operaciones y con garantía real. El plazo del endeudamiento bancario, deberá contratarse por un máximo de quince años. Asimismo, se autoriza la constitución de hipoteca específica sobre el inmueble que se adquiere por el empréstito que se contrate. Se facultó al Rector para que, previo a los procedimientos de rigor, suscriba los instrumentos idóneos, tales como escrituras o instrumentos públicos o privados que fueren menester para la concreción de la operación aprobada, lo que incluye las facultades de rectificar, corregir y adicionar las escrituras e instrumentos públicos o privados requeridos. **SEGUNDO: Contrato de promesa de compraventa.** Por el presente acto **INMOBILIARIA TRES NORTE SpA**, debidamente representada en la forma indicada en la comparecencia, promete



vender, ceder y transferir a la **UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN**, para quien su representante, debidamente individualizado en la comparecencia, promete comprar, aceptar y adquirir para dicha institución, el Inmueble singularizado en el numeral Uno.Uno de la cláusula primera precedente.

TERCERO: Precio del contrato de compraventa prometido./Tres.Uno/ El precio de la compraventa prometida será la cantidad de **tres mil cien millones de pesos, que se pagarán de la siguiente forma:** a) Con la suma de ciento sesenta millones de pesos, al suscribirse la promesa de compraventa que da cuenta este instrumento; suma que se pagará en dinero, mediante vale vista bancario endosable que quedará en custodia en la misma Notaría en que se celebre la escritura de promesa con instrucciones de ser entregado al promitente vendedor, una vez que se cumplan las siguientes dos condiciones copulativas: a.uno. Se encuentren totalmente tramitadas por parte de la Contraloría Regional de Valparaíso, las bases de licitación para la contratación de un empréstito por parte de la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación, con el objeto de financiar la compraventa del inmueble prometido hasta por un monto de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos y a.dos. Se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que adjudique la licitación antes referida a un oferente o bien, si dicha licitación es declarada desierta por falta de oferente o inadmisibile por incumplimiento de algún requisito esencial para la



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.

licitación, se encuentre totalmente tramitado el decreto que autorice el trato directo para la contratación del empréstito antes mencionado. En todo caso, la suma antes mencionada será considerada como un anticipo del pago del precio, por lo que el promitente vendedor deberá garantizarlo, mediante un instrumento de garantía que permita su cobro de forma rápida y eficaz. En todo caso, dicha garantía será devuelta por la promitente compradora una vez que se cumplan todas las condiciones de la presente promesa de compraventa; b) Con la suma de seiscientos noventa millones de pesos, al suscribirse el contrato de compraventa prometido, suma que se pagará en dinero, mediante vale vista bancario endosable que quedará en custodia, en este acto, en esta misma Notaría con instrucciones de ser entregado, una vez que se cumplan las siguientes tres condiciones copulativas: b.uno. Se encuentren totalmente tramitadas por parte de la Contraloría Regional de Valparaíso, las bases de licitación para la contratación de un empréstito por parte de la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación, con el objeto de financiar la compraventa del inmueble prometido hasta por un monto de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos; b.dos. Se encuentre totalmente tramitado el acto administrativo que adjudique la licitación a un oferente o bien, si dicha licitación es declarada desierta por falta de oferente o inadmisibile por incumplimiento de algún requisito esencial para la licitación, se encuentre totalmente tramitado el decreto que autorice el trato



directo para la contratación del empréstito antes mencionado y b.tres. Los comparecientes hayan suscrito la compraventa prometida. Bastará la sola firma de promitente comprador, promitente vendedor y, los representantes del banco financiante del crédito hipotecario para dar por cumplida esta última condición. c) El saldo equivalente a dos mil doscientos cincuenta millones de pesos será pagado mediante un crédito con garantía hipotecaria, una vez efectuada la liquidación del Banco o institución financiera, e inscrito el inmueble a nombre del promitente comprador. Se hace presente que cualquier diferencia que resulte entre el mutuo obtenido, ya sea por liquidación de las letras hipotecaria o por cualquier otra causa, será de cargo y/o a favor, según sea el caso, de la parte promitente compradora. **/Tres.Dos/** De conformidad a lo anterior, la Promitente Compradora queda expresamente facultada para financiar todo o parte del Precio de la compraventa prometida, mediante un crédito hipotecario u otra clase de mutuo que le otorgue con dicho propósito un Banco, Institución Financiera o Compañía de Seguros, en cuyo caso la escritura de compraventa también quedará sujeta a la reglamentación aplicable a tales préstamos. Se deja constancia que la tramitación y obtención del crédito hipotecario u otra forma de financiamiento será de exclusiva responsabilidad de la Promitente Compradora, y su obtención es condición para la celebración del contrato de compraventa definitivo, así como también la aprobación de las bases de licitación para la contratación del mencionado



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



empréstito y el contrato de compraventa con mutuo hipotecario, ambos por la Contraloría Regional de Valparaíso. **/Tres.Tres/** En el contrato de compraventa definitivo las Partes renunciarán a la acción resolutoria que pudiese emanar del contrato de compraventa definitivo. **/Tres.Cuatro/** La Promitente Vendedora deja constancia que, a su entender, de acuerdo con la legislación vigente al día de celebración de este contrato de promesa, la compraventa prometida no se encuentra afecta a Impuesto al Valor Agregado. En caso de considerarse afecta a este impuesto por el Servicio de Impuestos Internos esta compraventa, las Partes acuerdan que el precio incluye el valor de este. **CUARTO: Plazo para el cumplimiento de las condiciones y celebración del contrato de compraventa prometido.** **/Cuatro.Uno/**. Las Partes acuerdan que el plazo de suscripción del contrato de compraventa prometido será en un plazo máximo de **doscientos diez días corridos**, contados desde la fecha de la suscripción del contrato de Promesa de compraventa, plazo que se prorrogará automáticamente por **treinta días corridos** si a su vencimiento aún no se hubieren cumplido las condiciones que se indican en la **cláusula quinta de este contrato.** **/Cuatro.Dos/** Cumplidas las condiciones o renunciadas alguna o todas ellas por la Promitente Compradora, la escritura pública de compraventa se suscribirá en la Notaría que indique la Promitente Compradora o en aquella Notaría que designe el banco o institución financiera, en el evento que el Inmueble se compre con financiamiento



externo, a más tardar dentro del plazo de **diez días corridos** contados desde el vencimiento del plazo del presente contrato. **/Cuatro.Tres/** Una vez cumplidas las condiciones o renunciadas por el Promitente Comprador, esta enviará una carta certificada o correo electrónico a la Promitente Vendedora indicando que las condiciones se encuentran cumplidas o renunciadas y el día y hora para concurrir a firmar el contrato definitivo de compraventa, adjuntando la minuta de la escritura de compraventa y su carta de instrucción respectiva, documentos que podrán ser objeto de eventuales comentarios de la Promitente Vendedora, sin perjuicio de los cuales, la compraventa deberá ajustarse a lo pactado en este instrumento. Ambas Partes deberán concurrir personalmente o por medio de sus representantes y, en el caso de la Promitente Compradora, con los documentos de pago respectivos. La Promitente Vendedora tendrá un plazo de **diez días corridos** contados desde el envío de la carta certificada o correo electrónico, para concurrir a la Notaría respectiva para firmar dichos documentos.

QUINTO: Condiciones suspensivas copulativas.

/Cinco.Uno/ Las Partes convienen expresamente que, sin perjuicio del plazo indicado precedentemente para el otorgamiento del contrato prometido, el presente contrato de promesa de compraventa queda sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones suspensivas copulativas: **/a/** Que los títulos del inmueble prometido vender se ajusten a derecho, conforme lo determine la institución financiera que financie el pago del precio



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.

de la compraventa o de acuerdo con el criterio que comúnmente utilizan los bancos e instituciones financieras, dentro del plazo de **doscientos diez días** de firmado el presente contrato. Se notificará el resultado de esta condición según se señala en la **cláusula décimo cuarta del presente contrato.** /b/ Que el Inmueble se encuentre al día en el pago de las contribuciones y gastos por servicios domiciliarios, tales como luz, agua, gas, entre otros, a la fecha de celebración de la compraventa definitiva. Para estos efectos se acreditarán con el pago proporcional de las deudas a la fecha de la firma del contrato definitivo.

/c/ Que se ejecuten, dentro del plazo de cuatro meses, por Inmobiliaria Tres Norte SpA, las **obras de habilitación** en el edificio prometido vender conforme a las **especificaciones técnicas** establecidas en el **"ANEXO"**, que suscrito por las partes forman parte integrante del presente contrato, documento que además será protocolizado. El plazo comenzará a contarse una vez cumplida las condiciones para dar el anticipo regulado precedentemente. /d/ Que se encuentren totalmente tramitadas por parte de la Contraloría Regional de Valparaíso, las bases de licitación para la contratación de un empréstito por parte de la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación, con el objeto de financiar la compraventa de inmueble hasta por un monto de dos mil doscientos cincuenta millones de pesos. /e/ Que se encuentre totalmente adjudicada la licitación referida en la letra d anterior, a un oferente o bien, si dicha licitación es



declarada desierta por falta de oferente o inadmisibles por incumplimiento de algún requisito esencial para la licitación, se encuentre totalmente tramitado el decreto que autorice el trato directo para la contratación del empréstito antes mencionado.

/Cinco.Dos/ Con todo, se conviene expresamente que las condiciones antes señaladas, se pactan en exclusivo beneficio de la Promitente Compradora y, en consecuencia, son plenamente renunciables por la misma, quien podrá siempre exigir la suscripción del contrato de compraventa prometido durante cualquier momento de vigencia del plazo previsto en la cláusula cuarta precedente. **SEXTO: Forma de la compraventa prometida.**

El Inmueble se enajenará ad-corpus, con las obras de habilitación en el edificio prometido vender ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el "ANEXO 1", desocupado y libre de ocupantes a cualquier título, libre de toda hipoteca, gravamen, prohibición, interdicciones, embargo, litigio, acciones o condiciones resolutorias, arrendamientos, comodatos, declaración de bien familiar, derechos preferentes de terceros, con excepción de la hipoteca y prohibición que puedan ser constituidas por la Promitente Compradora en favor del banco financiero al momento de celebrarse el contrato prometido. **SÉPTIMO:**

Entrega material. La entrega material se efectuará en el momento de la inscripción del Inmueble a nombre de la Promitente Compradora en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar, con sus cuentas de consumos domiciliarios que fueran



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.



procedentes al día, contribuciones de bienes raíces pagadas y en la proporción exacta que corresponda al día de la entrega material, a entera satisfacción de la Promitente Compradora, totalmente desocupado y libre de ocupantes. **OCTAVO: Mandatos.** /Ocho.Uno/ Las Partes confieren mandato irrevocable a los abogados Kenneth Maclean Luengo y Catalina Parker Coll para que, actuando individualmente uno cualquiera de ellos, y siempre conjuntamente con la abogada Constanza Zavala Soto o la abogada María Soledad Hochstetter, para que puedan otorgar y suscribir las minutas y escrituras públicas o instrumentos privados que fueran necesarios para rectificar errores tipográficos y cualquier otro error u omisión que el presente contrato pudiere adolecer. **NOVENO: Cláusula penal.** Cumplidas las condiciones que se indican en la cláusula quinta del presente instrumento o renunciadas estas o algunas por parte de la Promitente Compradora, y alguna de las Partes se desistiere de celebrar el contrato prometido, o por causa imputable a cualquiera de ellas, no pudiera llevarse a efecto en la forma estipulada, o no lo hicieren aquellas personas que, legalmente, deben suscribir el instrumento, autorizando su comparecencia o, por cualquier circunstancia imputable, incurriese en simple retardo en suscribir la escritura pública de compraventa, y siempre que, previamente, se le hubiere comunicado mediante los medios antes señalados, el hecho de existir la matriz de escritura disponible para firma, la parte incumplidora pagará a la parte llana a cumplir a título de cláusula penal, la cantidad



equivalente al veinte por ciento del precio total del contrato prometido, sin perjuicio del derecho de la parte llana a cumplir de exigir el cumplimiento forzado del contrato o su resolución, operando esta última automáticamente, sin ulterior instancia o recurso, previa notificación por carta certificada o por correo electrónico. Sin perjuicio de lo anterior cualquiera de las Partes podrá exigir el cumplimiento forzado del contrato prometido. La no concurrencia de cualquiera de las Partes a la firma del contrato prometido se acreditará con el sólo mérito del certificado que emita el Notario ante quien debió suscribirse la pertinente escritura de compraventa definitiva, en la fecha acordada. **DÉCIMO: Derechos.** Los derechos notariales que correspondan al otorgamiento de las escrituras públicas de promesa de compraventa, será de cargo de la promitente vendedora. Los derechos y/o gastos que correspondan al otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa definitiva, inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces y estudio de títulos, serán de cargo de la promitente compradora exclusivamente. **DÉCIMO PRIMERO: Domicilio.** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las Partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de Valparaíso. **DÉCIMO SEGUNDO: Prohibición de celebrar actos.** Mientras se encuentre vigente el presente contrato, la Promitente Vendedora se obliga a no enajenar, ni gravar con hipotecas, ni a celebrar actos o contratos, opciones, promesas u ofertas de venta, sobre el Inmueble, o sobre parte de él, cualquiera sea su



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.

naturaleza o denominación, ni a constituir sobre él servidumbres o gravámenes de cualquier naturaleza o denominación. **DÉCIMO TERCERO: Cesión.** Las Partes dejan expresa constancia, de que la Promitente Compradora podrá ceder sus derechos y obligaciones en el presente contrato a cualquier otra persona natural o jurídica relacionada a ella, quien deberá respetar en estricto rigor lo acordado por las Partes en el presente contrato, previa autorización por escrito de la Promitente Vendedora. **DÉCIMO CUARTO: Comunicaciones.** Todas las comunicaciones entre las Partes, salvo que se precise en el presente Contrato una modalidad distinta, se practicarán por escrito, mediante correo electrónico a las direcciones que para cada parte se indican más abajo. Cumplido con el despacho por correo electrónico la respectiva comunicación se entenderá para todos los efectos que ha sido practicada al día del despacho. Para efectos de notificaciones, las partes indican las siguientes direcciones de correo electrónico: Promitente Vendedora: Camila López Ortiz (clopez@numancia.cl) con copia Eduardo Rodrigo Plaza Cisternas (eplaza@numancia.cl); Promitente Compradora: Ángela Fernandez (angela.fernandez@upla.cl) con copia a constanzazavala@upla.cl y alex.caceres@upla.cl. Todo cambio al domicilio indicado en la comparecencia de este instrumento, como, asimismo, a los correos electrónicos antes señalados, se deberá notificar debidamente a la otra parte conforme se establece en esta cláusula, a objeto que produzca efecto. Cualquier cambio que hubiere operado de hecho, sin que hubiere



sido debidamente notificado según lo indicado, no se considerará ni producirá efecto alguno. **DÉCIMO QUINTO:**

Indivisibilidad. Las Partes declaran que las obligaciones que han contraído por el presente instrumento tendrán el carácter de indivisibles, de modo que su cumplimiento podrá exigirse a cualquiera de sus herederos o sucesores legales, conforme a lo dispuesto en los artículos mil quinientos veintiséis número cuatro y mil quinientos veintiocho del Código Civil. **DÉCIMO SEXTO: Comisión corretaje.** Las Partes dejan constancia que no fue necesaria la intervención y/o participación de corredores de propiedades o gestores en la realización del negocio de compraventa del Inmueble objeto de esta promesa de compraventa.

PERSONERÍAS: La personería de los representantes de **INMOBILIARIA TRES NORTE SpA** consta en escritura pública de fecha seis de marzo de dos mil veinticuatro ante don Pablo Javier Contreras Guerrero, Notario Interino de la Cuarta Notaría de Valparaíso, Rep. Seiscientos veintinueve/dos mil veinticuatro. **La personería de don Carlos Iván González Morales**, para actuar en nombre y representación de la **UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN**, consta en Decreto Supremo número ciento sesenta y tres de dos mil veintidós del Ministerio de Educación. Las personerías antes citadas no se insertan a expresa petición de las Partes, por ser conocidas de ellas y de la Notario que autoriza.

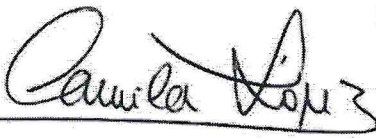
Abogado redactor doña Constanza Zavala Soto.- En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes el presente instrumento. Se dio copia y se anotó en el



NOTARÍA
CLAUDIA OLGUÍN
VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
PRAT 612, VALPARAISO.

LIBRO DE REPERTORIO con el número señalado al comienzo
de la presente escritura. DOY FE

B.- 2253P.
\$ 550.000.-





CAMILA ISABEL LÓPEZ ORTIZ

NOMBRE CAMILA ISABEL LÓPEZ ORTIZ

C.I. 16.143.538-4

W

pp. INMOBILIARIA TRES NORTE SpA



EDUARDO RODRIGO PLAZA CISTERNAS

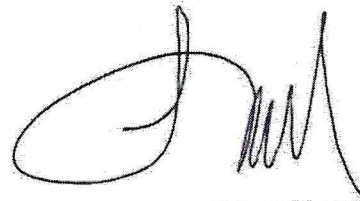
NOMBRE *Eduardo Plaza Cisternas*

C.I. 13.979.003-0

W

pp. INMOBILIARIA TRES NORTE SpA







CARLOS IVÁN GONZÁLEZ MORALES

NOMBRE CARLOS IVÁN GONZÁLEZ MORALES

C.I. 6.620.952-0

pp. UNIVERSIDAD DE PLAYA ANCHA DE CIENCIAS DE LA
EDUCACIÓN

W.



~~CARILLA INUTILIZADA~~
M. 404 inciso 3º Código Orgánico de Tribunales

CLAUDIA ALEGUIN VARGAS
NOTARIO PÚBLICO
VALPARAISO



015-050-00000

1007 - 1500 - 1025



Anexo

OBRAS DE HABILITACIÓN CONDICIONANTES PROMESA COMPRAVENTA

Las obras de habilitación y su ejecución son condicionantes para la suscripción de la promesa de compraventa y del contrato prometido.

Las obras de habilitación serán ejecutadas por Inmobiliaria Tres Norte SpA., dentro del plazo de 4 meses, obligándose a cumplir no sólo con los detalles y/o especificaciones técnicas que se indican en este anexo, sino que con las Normas INN y demás Normas vigentes para una buena construcción.

1. ANTECEDENTES GENERALES

1.1 Descripción

La ejecución de las obras tiene por objeto cumplir con la condición impuesta por la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación de entregar el inmueble ubicado en Calle Tres Norte N° 638, Viña del Mar, en condiciones de habitabilidad, una vez que se le entregue el inmueble como nuevo dueño.

Este anexo es conocido por ambas partes comparecientes, firmándolo al final, en señal de aceptación. Además, será firmado en el caso del promitente vendedor por Camila Isabel López Ortiz y, por parte del promitente comprador, por el Director General de Infraestructura de la Universidad.

1.2 Redacción de las Glosas

El texto de cada glosa incluye la siguiente información; cuando ello fuere necesario para su correcta ejecución en obra.

- a. Alcance: define el campo de aplicación de la partida.
- b. Referencias

Referencia a planos: Se hacen en cada caso referencias a los planos que tengan relación directa con la partida, indicando su número y denominación. Cualquier indicación o detalle que aparezca indistintamente, ya sea en planos o especificaciones y no en ambos se consideran válidos y obligatorios para el contratista. Así también, cualquier discrepancia de interpretación que surja entre los planos y las especificaciones será resuelta previa consulta con el área Técnica.

Referencia a Normas: Se hacen referencia a Normas chilenas Oficiales del Instituto Nacional de Normalización (INN), que tengan incidencia total o parcial con la partida o subpartida, tanto en los materiales como en el proceso constructivo,

Otras referencias: En ausencia de Normas Nacionales, y cuando se han considerado procedente para complementar la información de la especificación, se citan otros textos, normas extranjeras o especificaciones especializadas, perfectamente individualizadas.

1.3 Materiales

Se especifican en cada caso los materiales y componentes usados en las partidas o subpartidas, describiendo sus características y propiedades, los procedimientos para certificar las condiciones de su recepción y almacenaje en la obra cuando éste sea relevante.



1.4 Proceso Constructivo

Se especifican sólo los procedimientos constructivos que se consideren necesarios para obtener la calidad técnica requerida en la partida, o que corrijan procedimientos erróneos o inadecuados, estableciendo en algunos casos la calidad de la mano de obra. No se detallan aquellos procedimientos que deben ser de dominio profesional y que constituyen las normas indispensables de la buena ejecución en las faenas y que por lo tanto serán exigibles en todos los casos.

1.5 Condiciones de Recepción

Se especificarán en algunos casos las condiciones de calidad que deben tener las partidas terminadas y los procedimientos para su verificación al momento de la recepción, incluyendo en algunos casos, los cuidados que hay que tener desde la recepción de la partida hasta la entrega final de toda la obra.

1.6 Normas y Reglamentos

a. Disposiciones Generales

Documentación que concurre a la definición del proyecto:

Las Obras se deberán ejecutar en estricto acuerdo con los planos, detalles constructivos y con las especificaciones técnicas; la legislación, reglamentación, bases técnicas, administrativas, normas, ordenanzas, etc. relacionadas con la Construcción, vigentes a la fecha del contrato.

Las obras especificadas deberán ejecutarse en conformidad a los siguientes documentos:

b. Leyes, Ordenanzas y Reglamentos:

-Ley General de U. y C.

-Ordenanza General de U. y C. (OGUC)

-Disposiciones reglamentarias sobre instalaciones.

c. Normas chilenas oficiales:

Las Normas citadas en el CATÁLOGO DE NORMAS CHILENAS OFICIALES, ÁREA - CONSTRUCCIÓN, editado por el Instituto Nacional de Normalización (INN).

d. Margen de Aplicación de las Normas chilenas

Las Normas citadas serán de aplicación obligatoria en todo aquello que no se oponga a disposiciones taxativas de las presentes especificaciones o a indicaciones gráficas o textuales consignadas en los planos.

1.7 Materiales y Elementos de Construcción

Las Especificaciones Técnicas se refieren en especial a los materiales y elementos que integran la obra o que intervienen directamente en la Construcción.

Calidad de Materiales: La totalidad de los materiales especificados se entienden de primera calidad, debiendo su provisión ajustarse estrictamente a las normas y ensayos consignados para cada uno de ellos, o a las instrucciones de los fabricantes, al optar en la obra por una marca determinada.

Sustitución de Materiales: Si el contratista estuviese obligado a emplear un material de marca y calidad determinada y solicitase una sustitución o modificación que se estimare procedente, deberá ser debidamente fundamentada y en especial, calificada con el Vº Bº del propietario y los técnicos competentes responsables del desarrollo de la obra.





1.8 Prescripciones

Sin perjuicio de lo expresado anteriormente, se reitera sobre los siguientes aspectos:

Además de la estricta sujeción a los planos y especificaciones, el contratista deberá ceñirse en todo momento a las Normas de buena ejecución, que aseguren un nivel óptimo de Construcción, independientemente que existan o no indicaciones taxativas al respecto.

El Contratista se obliga a ejecutar las obras, materia del presente Contrato, de acuerdo a la legislación y normativa técnica vigente, cuidando procurar el empleo de recursos acordes con las necesidades del proyectos y ejecutarlos de acuerdo a las "normas de la técnica y del arte del buen construir.

1.9 Seguridad en la Ejecución de la Obra

Tendrá el carácter de obligatorio y deberá cumplirse en toda su extensión lo dispuesto en Leyes, Reglamentos, Normas, etc. que regulan las relaciones del Contratista con sus trabajadores, sobre las providencias necesarias para prevenir accidentes que puedan afectar a los operarios o a terceros, debido a la ejecución de la obra. En todas sus partes las Normas Chilenas Oficiales de Seguridad en Ejecución de Obras.

Para la conducción y ejecución de la obra, el contratista deberá coordinar las diversas faenas a fin de que se ejecuten oportunamente y no se entorpezcan unas con otras, y para tales efectos el contratista deberá considerar en su equipo de trabajo un Prevencionista de Riesgos, que permita realizar las indicaciones respectivas, en cuanto a las materias de seguridad de la obra, ya sean directas o indirectas, indicaciones que a su vez deberán ser debidamente revisadas por el área técnica.

Se deberá tener en cuenta la implementación de seguridad tal como, (arnés, cuerda de vida, anclaje de andamio, etc.).

1.10 Sobre Discrepancias

En caso de discrepancias o dudas que puedan surgir en las especificaciones técnicas o planos del proyecto, será obligación del Contratista formular las respectivas consultas a Inmobiliaria Tres Norte SpA. Con suficiente anticipación a la ejecución de las faenas correspondientes.

1.11 Archivo de planos

En la Obra se llevará un completo archivo de planos en última revisión, para el uso de los profesionales del proyecto en las reuniones de obra. Las copias de planos que solicite el contratista durante la obra serán de su costo.

1.12 Aseo y Cuidado de la Obra

El Contratista deberá hacerse cargo de la extracción de basuras y de escombros, así como la administración, instalación de las faenas y cuidado de los materiales, los que deberán mantenerse en buenas condiciones de orden y aseo. Una vez terminada la Construcción, el Contratista procederá a retirar las instalaciones de faenas y a una limpieza total de la obra, veredas y calles adyacentes al terreno de emplazamiento de la obra a satisfacción del área técnica.



Corresponderá a la definición y toma de acuerdos establecidos entre la Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación y la Inmobiliaria Tres Norte SpA., donde engloba el alcance para el desarrollo del proyecto **HABILITACION CONDICIONANTE PARA ENTREGA DEL INMUEBLE.**

4



Cubiertas	En el piso 3, se debe realizar el cambio de la cubierta en su totalidad, del tipo de Zinc ondulada 0.4 [mm], color gris Grafito RAL 7024.  En el piso 4, se debe realizar el cambio de la cubierta en su totalidad, del tipo PV4 sin aislación KR24 o A2 prepintado color gris Grafito RAL 7024, donde previamente se debe hacer revisión de la estructura para el cumplimiento de las consideraciones técnicas del fabricante.  En sector Casa Bodega/ Sector Estacionamiento, se debe realizar cambio de cubierta del tipo Zinc acanalado de 0.4 [mm], color gris Grafito RAL 7024 el 50% de la superficie, el 50% restante debe ser del tipo Policarbonato Ondulado Cristal de 0.5 [mm].  Se debe considerar para todas las cubiertas todos los accesorios que componen la cubierta como: singularidades de hojalatería, caballetes, frontones, canales, bajadas de aguas lluvias y otros. La estructuración de ambas cubiertas debe garantizar las condiciones seguridad y serviciabilidad en referencia a la vida útil de los materiales.
Instalación Eléctrica	Las obras de Instalación eléctrica se deben regir bajo la normativa eléctrica vigente y los pliegos técnicos de RIC, RGR y RPTD. Además, cualquier otra normativa eléctrica vigente que no este presente en el documento. Se debe realizar la normalización de todos los elementos faltantes que no permitan la funcionalidad del sistema.
Instalación de Agua Potable	Se debe realizar todas las obras de chequeo, revisión y normalización del sistema para cada uno de los artefactos y suministro. Posterior a la normalización se deben realizar las pruebas de presión y hermeticidad que se exigen para este tipo previamente a la puesta del funcionamiento del sistema. De la misma forma se debe considerar la habilitación del agua caliente para las duchas..
Instalación de Alcantarillado	Para todos los artefactos existentes y nuevos, se debe realizar la normalización de las redes internas y externas, cámaras, ductos, uniones, ventilaciones y todos los elementos que sean necesarios para el perfecto funcionamiento de las instalaciones. Posterior a la

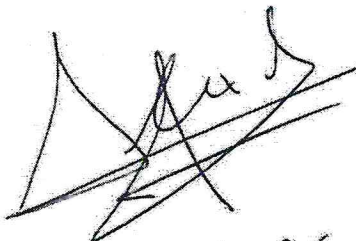


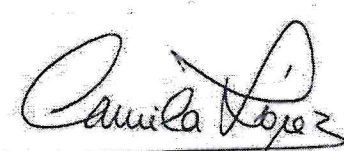
	normalización se deben realizar las pruebas de hermeticidad y se revisara que no existan elementos que puedan obstruir las tuberías, como se exige la norma, previamente a la puesta en funcionamiento del sistema.
Puertas, Quincallería, Bisagras y cerraduras	Las puertas deben ser consideradas, referenciadas y corroboradas en terreno previo instalación de los elementos. Las puertas que presentan daños mayores y las faltantes deben ser reemplazadas por puertas similares a las actuales del inmueble. Todos los elementos faltantes de quincallería se proveerán e instalaran, donde serán nuevos, de calidad optima y se instalaran de acuerdo a las recomendaciones del fabricante.
Ventanas	Se considera la provisión e instalación de todas las ventanas faltantes y en mal estado, donde estas serán de buena calidad y sin defectos de similar materialidad a las existentes. Las dimensiones serán las definidas de acuerdo a levantamiento en terreno, donde deben ser rectificadas sus uniones al rasgo, donde se sellarán adecuadamente con silicona luego de su afianzamiento en tornillos y tarugos. Los vidrios deben ser de características similares a los existentes, donde deben quedar perfectamente asentados en sus marcos con sellos de silicona o goma y no se aceptarán defectos de su calidad y transparencia. Para la correcta normalización de las ventanas nuevas y existentes, los accesorios, piezas, topes de seguridad, rodamientos, felpa, burletes y bisagras deben quedar de forma operativa para su uso.
Baños y duchas (Artefactos Sanitarios)	Los artefactos deben ser de color blanco y de modelos similares a los existentes, libres de imperfecciones, ralladuras, saltaduras u otros defectos. Se debe considerar la provisión e instalación en número y posición de acuerdo a situación en terreno. Los artefactos existentes se deben normalizar con el objetivo de garantizar la correcta operación. Es por esto se deben realizar todas las pruebas de presión, tiraje y pendiente. Dentro de las normalizaciones se debe considerar: 1. WC normal y discapacitado. 2. Urinarios 3. Lavamanos WC discapacitado: Se debe considerar suministro e instalación de WC universal marca WASSER modelo MEISTER IV2017002 o similar, color blanco, con tapa blanca, fitting y llave de paso cromado.
Griferías para Baños	En griferías para baños se debe considerar llave tipo lavamanos simple cromada de similares características a las existentes. Para las griferías nuevas existentes, se deben considerar todos los accesorios que garanticen la funcionalidad del sistema.
Griferías para duchas	En griferías para duchas se debe considerar llave tipo monomando fría y caliente, cromada de similares





	características a las existentes. Para las griferías nuevas existentes, se deben considerar todos los accesorios que garanticen la funcionalidad del sistema.
Accesorios para baños	Respecto a los accesorios solo se debe considerar: 1. Espejos del tipo simple 5 [mm] en referencia a las dimensiones existentes. 2. Separadores de duchas, se debe realizar la normalización e instalación de puertas existentes, con la quincallería similar a la existente, anclado al piso. 3. Barras de seguridad, para baño universal barra de acero inoxidable fija de 61 [cm] de largo modelo código GS3261000 y una plegable de 73 [cm] modelo código GS3207300 de la marca WASSER o equivalente técnicamente. Nota; es importante realizar revisión de medidas previas de acuerdo a manual de accesibilidad universal.
Equipamiento	El equipamiento solicitado debe ser de primera calidad y libre de imperfecciones, ralladuras, saltaduras u otros defectos.


Alex Nicolás Cáceres Leiva
16.432.927-5 


Camila I. López Ortiz
16.143.538-4 

PROTOCOLIZACIÓN
N° 1588 - 2025.
Repertorio:
Fecha: 11 junio 2025.



CLAYVA OLGUIN
NOTARIO PUBLICO
VALPARAISO
CARILLA INUTILIZADA
M. ARA. INSTRUCCIONES DEL Consejo Organico de Tribunales



015 050 00000

CLAUDIA OLGUIN VARGAS
6° NOTARÍA
DE
VALPARAÍSO
NOTARIO PUBLICO



1000

INCHL [REDACTED] <<<<<<<<<<<<
8108083M3108088CHL13979003<O<B
PLAZA<CISTERNAS<<EDUARDO<RODRI



INCHL [REDACTED] 7<<<<<<<<<<<<
8511102F251110QCHL16143538<4<7
LOPEZ<ORTIZ<<CAMILA<ISABEL<<<

PROTOCOLIZACIÓN

Nº 1500-2025

Repertorio:

Repertorio:
Fecha: 11 junio 2025.



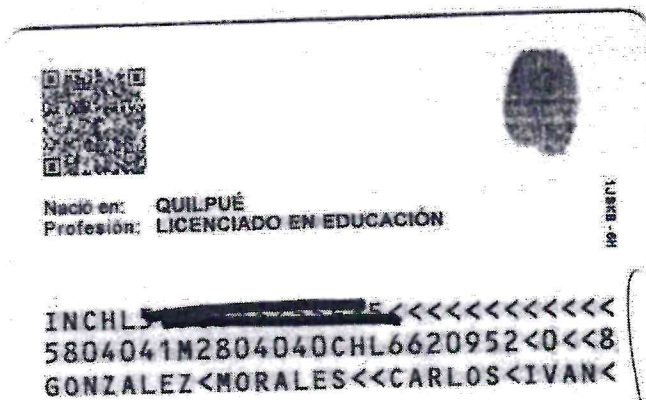
CVF: 053-20862

... ..

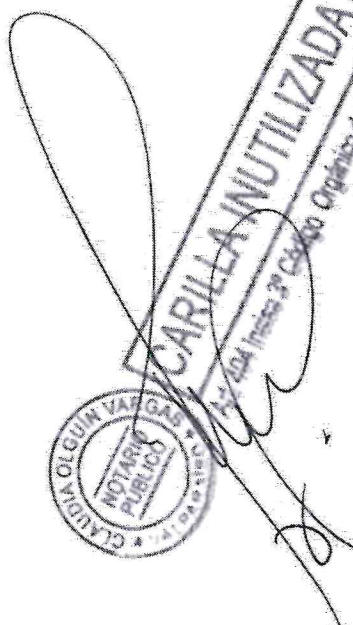
100



Rep. - 1988 - 2025.



SECRETARÍA DE JUSTICIA


CARILLA UTILIZADA
Ayuda Inicial de Consejo Organismo de Tribunales


SECRETARÍA DE JUSTICIA

SECRETARÍA DE JUSTICIA



CVF: 050 00000

Fwd: ESCRITURA E INSTRUCCIONES DEFINITIVAS_INMOBILIARIA TRES NORTE_UPLA

Rodrigo González Campos <rodrigo.gonzalez@upla.cl> 25 de junio de 2025, 10:04
Para: Pamela Carolina Zamora Baez <pamela.zamora@upla.cl>, Asesoría jurídica <juridica@upla.cl>
Cc: "To: Carlos Ivan Gonzalez Morales" <cigm@upla.cl>, Francesca Iunnissi <fyunniss@upla.cl>, Angela FERNANDEZ ROJAS <angela.fernandez@upla.cl>, "Cc: Carmen Zavala Sanino" <carmen.zavala@upla.cl>, Alex Caceres <alex.caceres@upla.cl>, Maria Soledad Hochstetter Santis <soledad.hochstetter@upla.cl>, José Luis Camps Zeller <jlcamps@upla.cl>, Constanza Zavala <constanzazavala@upla.cl>, "Cc: JUAN ALVAREZ" <jalvarez@upla.cl>, Rosa Laura Cuello Saa <rcuello@upla.cl>, Carolina Eugenia Tapia Bravo <carolina.tapia@upla.cl>, Reinaldo Olmos Henriquez <rolmos@upla.cl>

Estimadas Presentes

Junto con saludar cordialmente, cumpto con informar la imputación presupuestaria para Contrato de Promesa de Compraventa de Inmobiliaria Tres Norte SpA a Universidad de Playa Ancha de Ciencias de la Educación.

Impútese el gasto al ítem B.4.4.3 del presupuesto vigente, código 4100 del detalle interno de la Universidad CR 10757.

Atte.



Rodrigo González Campos
Jefe Departamento de Presupuesto
Dirección de Finanzas
rodrigo.gonzalez@upla.cl
Teléfono: +56322205755
Anexo: 5755

El mar, 24 jun 2025 a las 21:15, Angela fernandez Rojas (<angela.fernandez@upla.cl>) escribió:
Estimado Rodrigo

Junto con saludar y en el marco de la compra del inmueble ubicado en la ciudad de viña del Mar, agradeceré indicar imputación presupuestaria para continuar la gestión del decreto.

Mil gracias,

[El texto citado está oculto]
[El texto citado está oculto]

10 adjuntos

image001.jpg
1K



image002.jpg
3K



Image003.jpg
1K



Image004.jpg
1K



Image005.jpg
1K



image006.jpg
1K



image007.jpg
10K

image008.jpg
1K



1588-25.pdf
10118K



1588-25.pdf
10118K