

## POLIZA DE GARANTIA PARA CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA

---

Incorporada al Depósito de Pólizas bajo el código POL120131891

### CONDICIONES GENERALES

#### ARTICULO I: REGLAS APLICABLES AL CONTRATO

Se aplicarán al presente contrato de seguro las disposiciones contenidas en los artículos siguientes y las normas legales de carácter imperativo establecidas en el Título VIII, del Libro II, del Código de Comercio. Sin embargo, se entenderán válidas las estipulaciones contractuales que sean más beneficiosas para el Asegurado o el Beneficiario.

#### ARTICULO II: DEFINICIONES

Para los efectos de esta póliza se entiende por:

A) "Asegurado" o "Beneficiario"; la persona natural o jurídica que tiene la calidad de promitente comprador, conforme al contrato de promesa de compraventa individualizado en las Condiciones Particulares.

B) "Afianzado", "Tomador" o "Contratante"; la persona natural o jurídica que solicita la contratación del seguro, cuyas obligaciones quedan garantizadas por esta póliza y que tiene la calidad de promitente vendedor conforme al indicado contrato.

C) "Asegurador" o "Compañía"; la entidad aseguradora que ha emitido esta póliza.

D) "Contrato"; el contrato de promesa de compraventa del inmueble individualizado en las Condiciones Particulares.

### ARTICULO III: OBJETO DE SEGURO

La presente póliza tiene por objeto garantizar la obligación del Afianzado de otorgar el contrato definitivo de compraventa y, principalmente, su obligación de restituir al Asegurado las sumas de dinero que éste hubiera pagado por anticipo o a cuenta del precio de la compraventa prometida, en todos los casos en que el Tomador esté legal o contractualmente obligado a restituir tales sumas como consecuencia de no haberse otorgado el contrato prometido.

En caso que no hubiera habido pago de anticipo, la póliza se limitará a garantizar la indemnización de perjuicios de que sea responsable el Afianzado, como consecuencia de no haber cumplido el contrato de promesa de compraventa.

### ARTICULO IV: CASOS EN QUE CORRESPONDE HACER EFECTIVA LA POLIZA

El Asegurado tendrá derecho a hacer efectiva la póliza y cobrar la correspondiente indemnización en los siguientes casos:

1) Cuando el Tomador o Afianzado sea declarado en quiebra;

2) Cuando el Tomador proponga o acepte un convenio judicial preventivo con sus acreedores, cuyos términos hagan imposible o modifiquen en cualquier forma las obligaciones asumidas bajo el contrato de promesa de compraventa.

3) Cuando haya vencido el plazo estipulado para celebrar el contrato prometido y la compraventa no se hubiese formalizado por causa imputable al Tomador o promitente vendedor.

4) Cuando deba tenerse por fallida la condición a que estaba sujeta la celebración del contrato de compraventa por causas imputables al Tomador.

5) Cuando el Afianzado o Tomador se desista de otorgar el contrato definitivo de compraventa.

6) Cuando por sentencia judicial o arbitral ejecutoriada se declare nulo o resuelto el contrato de promesa, siempre en este último caso que la resolución sea imputable al Tomador.

7) Cuando se haga imposible la celebración del contrato prometido por razones de fuerza mayor u otras que no sean de responsabilidad del asegurado.

## ARTICULO V: OBLIGACION DEL ASEGURADO

Es condición previa y necesaria para hacer efectiva esta póliza, que el Asegurado haya cumplido fiel, oportuna y cabalmente con todas las obligaciones que le corresponden bajo el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes y entregado a la Compañía para la emisión de la póliza, contrato que forma parte integrante de la misma.

## ARTICULO VI: OBLIGACIONES GARANTIZADAS

La presente póliza cubre hasta concurrencia de la suma asegurada los perjuicios que sufra el Asegurado como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa y de la consiguiente obligación del Afianzado o Tomador de indemnizar los perjuicios que sean de su cargo y de restituir las sumas recibidas como anticipo o a cuenta del precio de la compraventa prometida.

La cláusula penal o multa pactada en la promesa no queda cubierta por el seguro a menos que se haya estipulado lo contrario en las Condiciones Particulares.

Aún en este último evento, la indemnización de las multas no procederá en los casos contemplados en los N° 4, 6 y 7 del Artículo IV, a menos que una sentencia judicial o arbitral haya dispuesto que el pago de tales multas debe ser hecho por el Afianzado o Tomador.

## ARTICULO VII: VIGENCIA DE LA POLIZA

Esta póliza sólo cubre los riesgos que ocurran durante su vigencia. Queda entendido y convenido entre las partes que la devolución por el Asegurado a la compañía, del original de la presente póliza, antes del término de vigencia de la cobertura, implica por parte del Asegurado renuncia expresa de sus derechos a reclamar indemnización con cargo a la póliza.

## ARTICULO VIII: MODIFICACION DEL RIESGO

La Compañía queda liberada de toda responsabilidad derivada de modificaciones introducidas al contrato de promesa después de la emisión de la póliza, a menos que tales cambios hayan sido comunicados a la Compañía y contado con su conformidad previa y escrita.

## ARTICULO IX: RELACIONES ENTRE LA COMPAÑIA Y EL AFIANZADO

Las relaciones entre la Compañía y el Afianzado se rigen por las cláusulas y estipulaciones contenidas en la propuesta de seguro que ha dado origen a la emisión de esta póliza.

El Afianzado es el tomador del seguro y sólo a él le afectan las obligaciones sobre pago de la prima y otras que se estipulan en la referida propuesta.

El incumplimiento por parte del Afianzado de esas obligaciones, incluida la falta de pago de la prima, no es oponible al Asegurado y no afectará ni perjudicará en modo alguno los derechos que a este último le corresponden de acuerdo a la póliza.

#### ARTICULO X: CESION DE DERECHOS

Queda expresamente prohibido al Asegurado ceder o transferir en todo o en parte los derechos provenientes de esta póliza, a menos que tal cesión haya contado con la aprobación expresa y escrita de la compañía.

#### ARTICULO XI: CONDICION DE COBERTURA

Esta póliza se ha emitido bajo el entendido que entre el Asegurado y el Tomador no existen vinculaciones económicas o jurídicas de sociedad, asociación o dependencia entre uno y otro, ni de sociedad filial o coligada, cuando se trate de sociedades anónimas.

Tratándose de personas naturales, es entendido que entre el Asegurado y el Afianzado no existen vínculos de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado inclusive.

Si al momento de la emisión de la póliza existiere alguna de las vinculaciones señaladas o con posterioridad a ella se produjere cualquiera de ellas, el seguro quedará automáticamente sin efecto, a menos que la Compañía hubiera conocido tal vinculación y la hubiese aprobado expresamente y por escrito.

## ARTICULO XII: RECLAMO DE SINIESTRO

Todo reclamo deberá hacerse por escrito por el Asegurado a la Compañía tan pronto haya tomado conocimiento del incumplimiento del contrato que le faculta para hacer efectiva la póliza.

## ARTICULO XIII: DETERMINACION Y CONFIGURACION DEL SINIESTRO

El Asegurado podrá hacer efectiva esta póliza, hasta por un monto no superior a la suma asegurada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1) Que el Afianzado esté en obligación de restituir las sumas anticipadas por haberse producido cualquiera de los casos que se mencionan en el Artículo IV de esta póliza.
- 2) Que el Asegurado haya notificado al Afianzado mediante carta certificada, requiriéndole para que cumpla el contrato caucionado o le restituya la cantidad de dinero que haya pagado en razón de éste.

Cumplido lo anterior, el Asegurado podrá requerir el pago a la compañía.

Este requerimiento consistirá en una declaración suscrita por el Asegurado en la que se especifique el hecho

en que consiste el incumplimiento y el monto de la indemnización solicitada.

El siniestro se entenderá configurado una vez transcurrido el plazo de 30 días contado desde que la Compañía reciba el requerimiento de pago y copia de la notificación hecha al Afianzado.

Configurado de esta manera el siniestro, la Compañía dispondrá la correspondiente liquidación de acuerdo al procedimiento establecido en el Nuevo Reglamento de los Auxiliares del Comercio de Seguros y Procedimiento de Liquidación de Siniestros que consta del Decreto de Hacienda N° 1055, publicado en el Diario Oficial de fecha 29 de diciembre de 2012.

#### ARTICULO XIV: PAGO DE LA INDEMNIZACION

La Compañía procederá al pago de la indemnización correspondiente una vez que esto proceda de acuerdo con las normas del reglamento antes citado.

#### ARTICULO XV: SUBROGACION

Por el hecho del pago del siniestro, la Compañía queda subrogada en los derechos y acciones que el Asegurado tenga contra el Afianzado, de conformidad a lo establecido en los artículos 1610 del Código Civil y 553 del Código de Comercio.

Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía tiene derecho a que el Afianzado le reembolse toda suma que ella haya pagado al Asegurado en virtud de esta póliza con los reajustes e intereses que correspondan.

#### ARTICULO XVI: PLURALIDAD DE GARANTIAS

Al momento de contratar el seguro, el Tomador deberá informar a la Compañía sobre la existencia de otros seguros que amparen el mismo objeto.

Si hubiera otras pólizas de seguros u otras cauciones que respondan por las obligaciones cubiertas bajo esta póliza, se procederá en los términos establecidos en el artículo 556 del Código de Comercio. En este sentido, el Asegurado podrá reclamar a cualquiera de los aseguradores el pago del siniestro, según el respectivo seguro, y a cualquiera de los demás, el saldo no cubierto. El conjunto de las indemnizaciones recibidas por el Asegurado, no podrá exceder el límite de la suma asegurada, pactada en los condicionados particulares.

#### ARTICULO XVII: REEMBOLSO

Si por resolución judicial se determinare que el Afianzado no ha incurrido en incumplimiento o si con motivo de la misma resolución resultare que el perjuicio indemnizado por la Compañía es superior al que realmente era de cargo del Afianzado, el Asegurado deberá restituir las sumas correspondientes incluidos los reajustes que procedan a la Compañía o al propio Afianzado, sujeta la restitución en este último caso a la condición de que el Afianzado ya hubiera hecho el reembolso respectivo a la compañía.

## ARTICULO XVIII: ARBITRAJE

Cualquier dificultad que se suscite entre el Asegurado, el Contratante o el Beneficiario, según corresponda, y la Compañía, en relación con el contrato de seguro de que da cuenta esta póliza, o con motivo de la interpretación o aplicación de sus Condiciones Generales o Particulares, su cumplimiento o incumplimiento, o sobre cualquiera indemnización u obligación referente a la misma, será resuelta por un árbitro arbitrador, nombrado de común acuerdo por las partes. Si los interesados no se pusieren de acuerdo en la persona del árbitro, éste será designado por la Justicia Ordinaria, y en tal caso el árbitro tendrá las facultades de arbitrador en cuanto al procedimiento, debiendo dictar sentencia conforme a derecho.

No obstante lo estipulado precedentemente, el Asegurado, el contratante o beneficiario, según corresponda, podrá, por sí solo y en cualquier momento, someter al arbitraje de la Superintendencia de Valores y Seguros las dificultades que se susciten con la Compañía cuando el monto de los daños reclamados no sea superior a 120 Unidades de Fomento, de conformidad a lo dispuesto en la letra i) del artículo 3º del Decreto con Fuerza de ley N° 251, de Hacienda, de 1931.

En las disputas entre el Asegurado y el Asegurador que surjan con motivo de un siniestro cuyo monto sea inferior a 10.000 Unidades de Fomento, el Asegurado podrá optar por ejercer su acción ante la justicia ordinaria, en los términos establecidos en el artículo 543 del Código de Comercio.

## ARTICULO XIX: COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES

Cualquier comunicación, declaración o notificación que deba efectuar la Compañía al Contratante o al Asegurado con motivo de esta póliza, deberá efectuarse a su dirección de correo electrónico indicada en las Condiciones Particulares, salvo que éste no dispusiere de correo electrónico o se opusiere a esa forma de notificación.

La forma de notificación, como la posibilidad de oponerse a la comunicación vía correo electrónico, deberá ser comunicada por cualquier medio que garantice su debido y efectivo conocimiento por el Asegurado y/o el Contratante, o estipulada en las Condiciones Particulares de esta póliza.

En caso de oposición, de desconocerse su correo electrónico o de recibir una constancia de que dicho correo no fue enviado o recibido exitosamente, las comunicaciones deberán efectuarse mediante el envío de carta certificada dirigida al domicilio señalado por el Asegurado o Contratante en las Condiciones Particulares de la póliza o en la solicitud de seguro respectiva.

Las notificaciones efectuadas vía correo electrónico se entenderán realizadas al día hábil siguiente de haberse enviado éstas, en tanto que las notificaciones hechas por carta certificada, se entenderán realizadas al tercer día hábil siguiente al ingreso a correo de la carta, según el timbre que conste en el sobre respectivo.

La Compañía deberá facilitar mecanismos para realizar las comunicaciones, particularmente a través de medios electrónicos, sitios web, centro de atención telefónica u otros análogos, debiendo siempre otorgar al Asegurado, Contratante o denunciante un comprobante de recepción al momento de efectuarse, tales como copia timbrada de aquellos, su individualización mediante códigos de verificación, u otros. Estos mecanismos serán individualizados en las Condiciones Particulares de esta póliza o en la solicitud de seguro respectiva.

## ARTICULO XX: DOMICILIO

Para todos los efectos legales que deriven de la presente póliza, las partes fijan su domicilio en la ciudad

señalada en las Condiciones Particulares.