

Juan Carlos Maturana Lepeley
Abogado - Notario Público
Primera Notaría de Coronel
Sotomayor N°520
Coronel



REPERTORIO : 1173-2016

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA CON
PROMESA DE COMPRAVENTA

“UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.”

A

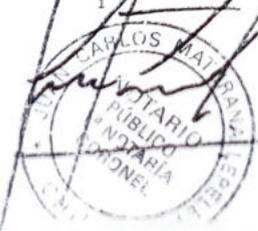
“GALILEA S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION”

Y

JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA

%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%%MCF
EN CORONEL, REPÚBLICA DE CHILE, A VEINTINUEVE DE ABRIL DE DOS
MIL DIECISÉIS, ANTE MI, JUAN CARLOS MATURANA LEPELEY, abogado,
Notario Público Titular de la Primera Notaría de Coronel, con oficio en calle
Sotomayor quinientos veinte de este puerto, comparecen: La sociedad “GALILEA
S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION”, del giro de su razón social, Rol Único
Tributario número noventa y cuatro millones seiscientos treinta y seis mil guión
siete, representada según se acreditará, por don GONZALO CONTRADO
SOROLLA PARKER, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad
número siete millones trescientos treinta y tres mil quinientos cincuenta y ocho
guión dos y por don ALVARO TAPIA BRAVO, chileno, casado, ingeniero civil,
cédula nacional de identidad número nueve millones treinta y seis mil novecientos
sesenta y uno guión K, según personería que consta de escritura pública de fecha
siete de mayo del año dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Talca de don

1





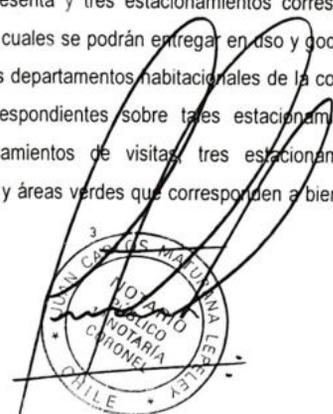
Carlos Demetrio Hormazabal Troncoso, todos domiciliados en calle Tres Oriente número mil cuatrocientos veinticuatro, comuna y ciudad de Talca y de paso en ésta, en calidad de parte vendedora, en adelante denominada también simplemente como "LA VENDEDORA"; "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.", sociedad anónima del giro de su denominación, Rol Único Tributario número noventa y seis millones ochocientos nueve mil novecientos setenta guión uno, representada legalmente por don JAVIER URRUTICOECHEA RIOS, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número catorce millones quinientos quince mil trescientos noventa y ocho guión cero, ambos domiciliados en Avenida Apoquindo número tres mil doscientos, sexto piso, comuna de Las Condes, Santiago, y de paso en ésta, en adelante, la Arrendadora o la Promitente Vendedora o la Arrendadora Promitente Vendedora o la Sociedad De Leasing Inmobiliario; y doña JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA, chilena, soltera, empleada, domiciliada en Pasaje Uno, casa seiscientos noventa y seis, Las Salinas, comuna y ciudad de Talcahuano y de paso en ésta, cédula de identidad número diecisiete millones doscientos trece mil cuatrocientos diez guión seis, en adelante, la Arrendataria o la Promitente Compradora o la Arrendataria Promitente Compradora; todos los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la cédula respectiva y exponen: **TITULO I. CONTRATO DE COMPRAVENTA: PRIMERA:** Antecedentes de la propiedad y construcción. La sociedad "GALILEA S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION", es dueña del inmueble denominado **LOTE F UNO GUIÓN B**, ubicado en calle Tucapel número quinientos quince, Loteo Costa Norte, comuna de San Pedro de la Paz, resultante de la subdivisión del Lote F uno, que a su vez fue resultante de la fusión de los lotes E cuatro guión dos A, E cuatro guión dos B y E tres guión A guión uno, provenientes de los lotes E cuatro, y E tres, originados de la división del lote B tres, todos emanados de un predio de mayor extensión, denominado Lote B, de la comuna de San Pedro de la Paz. El lote de la presente inscripción tiene una superficie de doce mil cuarenta y tres coma dieciséis metros cuadrados, y los siguientes deslindes: **NORTE**, con calle Tucapel en cincuenta y dos coma sesenta y un metros; **SUR**, con lote F uno guión C en cincuenta y dos



Juan Carlos Maturana Lepeley
Abogado - Notario Público
Primera Notaría de Coronel
Sotomayor N°520
Coronel



coma setenta y dos metros; **ESTE**, con lote E uno guión A en ciento setenta y cuatro coma cincuenta y ocho metros y con lote E uno guión dos en cincuenta y cuatro coma once metros; y **OESTE**, con lote F uno guión A, en ciento treinta y ocho coma cincuenta y siete metros y con lote E cuatro guión uno en noventa coma noventa y un metros. - El plano y demás antecedentes relativos al lote inscrito al centro, se encuentran agregados al final del Registro de Propiedad, del año dos mil nueve bajo el número mil setenta y ocho. GALILEA S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION adquirió el Lote F UNO guión B por compra realizada a INMOBILIARIA SAN PEDRO DEL MAR LIMITADA, según consta de escritura pública de fecha ocho de febrero del año dos mil diez, otorgada ante el Notario Público Interino de la Cuarta Notaría de Talca, doña Patricia Mihovilovic Lemaitre. El título de dominio se encuentra inscrito a nombre de Galilea S.A. De Ingeniería y Construcción a fojas mil cuatrocientas cincuenta número setecientos sesenta, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz del año dos mil diez. Sobre el Lote F UNO guión B ya individualizado, Galilea S.A. De Ingeniería y Construcción, proyectó un Condominio Habitacional denominado "CONJUNTO HABITACIONAL EL ARRAYAN" consistente en un conjunto de doce edificios de departamentos de cinco pisos de altura cada uno de ellos, denominados "Edificio o Block Uno", "Edificio o Block Dos", "Edificio o Block Tres", "Edificio o Block Cuatro", "Edificio o Block Cinco", "Edificio o Block Seis", "Edificio o Block Siete", "Edificio o Block Ocho", "Edificio o Block Nueve", "Edificio o Block Diez", "Edificio o Block Once" y "Edificio o Block Doce", con una superficie total edificada de trece mil seiscientos veintitrés coma veinticinco metros cuadrados. El Condominio Habitacional tiene su acceso por calle Tucapel Número quinientos quince y está formado por doscientos cuarenta departamentos habitacionales y por ciento sesenta y tres estacionamientos correspondientes a bienes de dominio común, los cuales se podrán entregar en uso y goce exclusivo a favor de los propietarios de los departamentos habitacionales de la comunidad que adquieran los derechos correspondientes sobre tales estacionamientos; como asimismo por diez estacionamientos de visitas, tres estacionamientos para minusválidos, calles interiores y áreas verdes que corresponden a bienes comunes





del Condominio. El CONJUNTO HABITACIONAL EL ARRAYAN, se acoge a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y al Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve y se clasifican como Viviendas Sociales, de acuerdo al Certificado número ciento noventa y seis de fecha veintidós de agosto del dos mil doce, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz. El Permiso de Edificación Municipal consta en el permiso número treinta y uno, de fecha siete de marzo del año dos mil once, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz, fue reducido a escritura pública con fecha trece de mayo de dos mil once, ante el Notario Público Titular, don Mario Patricio Aburto Contardo. Una rectificación al permiso de edificación número treinta y uno, consta en la Resolución número veinticuatro, de fecha veinte de febrero de dos mil doce, emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz, en el sentido de reemplazar donde dice Rol SII dieciséis mil ochocientos cinco guión cero once, por Rol SII dieciséis mil ochocientos cinco guión cero catorce, reducida a escritura pública con fecha veintisiete de noviembre de dos mil trece, ante el Notario Público de la ciudad de Concepción don Mario Aburto Contardo, cuyo legajos de antecedentes que originaron su autorización se encuentran archivados en los registros respectivos de la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de La Paz y se entienden formar parte integrante de este contrato de compraventa. El certificado de Copropiedad Inmobiliaria fue emitido por la misma Dirección de Obras con el número cero ocho de fecha cinco de febrero del dos mil catorce. Al Edificio o Block Nueve de la Etapa Cuatro corresponde el Certificado de Recepción Municipal número ochenta y cuatro guión quince guión ciento tres de fecha veintidós de diciembre del año dos mil quince, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de La Paz y la Resolución D.O.M. número diez guión dieciséis guión ciento ocho de veinticinco de enero de dos mil dieciséis, que complementa el certificado de Copropiedad Inmobiliaria emitido por la misma Dirección de Obras con el número

[Handwritten signature]
 NOTARIO PÚBLICO
 1ª NOTARÍA
 CORONEL
 CHILE

Juan Carlos Maturana Lepeley
 Abogado - Notario Público
 Primera Notaría de Coronel
 Sotomayor N°520
 Coronel



cero ocho con fecha quince de febrero de dos mil catorce. Una copia del plano de Copropiedad Inmobiliaria correspondiente al Edificio o Block Nueve, acogido a la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete se encuentra archivado en el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, bajo el número **tres guión b** al final del Registro de Propiedad el cuatro de febrero de dos mil dieciséis. El Reglamento de Copropiedad del "Conjunto Habitacional El Arrayán" consta en escritura pública de fecha seis de diciembre del año dos mil doce, otorgada ante el Notario Público de Talca don Carlos Hormazábal Troncoso, inscrito a fojas cuatrocientas once número ciento veinticinco del Registro de Hipotecas del año dos mil trece del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz. Dicho reglamento se modificó por escritura pública de fecha tres de febrero de dos mil catorce, repertorio número setecientos noventa y siete guión dos mil catorce y se rectificó por escritura pública de fecha veintinueve de abril de dos mil catorce, repertorio tres mil ciento cuarenta y tres guión dos mil catorce, ambas otorgadas ante el Notario Público de Talca don Carlos Demetrio Hormazábal Troncoso, y que constan anotadas al margen de la inscripción antes citada. Se acredita condición de Vivienda Social mediante Certificado número doscientos veintinueve, emitido por la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz el trece de noviembre de dos mil quince. Fue asignado a los Lotes habitacionales y a estacionamientos, la numeración domiciliaria por Certificado número catorce, de fecha diez de enero de dos mil doce, emitido por la misma Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz. **SEGUNDA:** Por el presente acto, la sociedad "GALILEA S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION", debidamente representada en la forma señalada en la comparecencia, vende, cede y transfiere a "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.", para quien compran, aceptan y adquieren sus representantes antes individualizados, el departamento número novecientos cuarenta y tres del cuarto piso, y el derecho de uso y goce del estacionamiento número cinco mil ciento veinticuatro del "Edificio o Block Nueve" de la Etapa Cuatro, ambos del Conjunto Habitacional denominado "El Arrayán", que tiene su acceso por calle Tucapel número quinientos quince, comuna de San Pedro de la Paz, Octava Región. Se comprenden en la venta todos los

[Handwritten signature]
 NOTARIO PÚBLICO
 1ª NOTARÍA
 CORONEL
 CHILE



derechos de dominio, uso y goce que corresponden a lo aquí vendido en el terreno y demás bienes que se reputan comunes, conforme a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y al Reglamento de Copropiedad del Conjunto Habitacional, el cual se encuentra inscrito a fojas cuatrocientas once número ciento veinticinco, del año dos mil trece en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, Reglamento éste que "la compradora" declara conocer y aceptar. Según consta del Certificado de Asignación de Roles número seiscientos setenta mil ciento ochenta y dos de fecha doce de noviembre de dos mil quince, que el Notario que autoriza certifica haber tenido a la vista, el Servicio de Impuestos Internos asignó a la propiedad objeto del presente contrato, el Rol de Avalúo número **dieciséis mil ochocientos ocho guión ciento setenta y cinco**, comuna de San Pedro de la Paz. - **TERCERA:** El precio de la compraventa es la suma equivalente en pesos a la cantidad de **mil cuarenta Unidades de Fomento**, por su valor al día de hoy, que se entera y paga de la siguiente forma: a) Con la suma equivalente en pesos a la cantidad de **ciento cuatro Unidades de Fomento**, por su valor al día de hoy que la compradora pagó a la vendedora con anterioridad a este acto, y a su entera satisfacción; b) Con la suma equivalente en pesos a la cantidad de **novecientos treinta y seis Unidades de Fomento**, por su valor al día de hoy, que la compradora paga a la vendedora, quien en este mismo acto, le otorga a "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." un mandato mercantil gratuito en conformidad a los artículos doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y ocho, doscientos cuarenta y ocho y siguientes del Código de Comercio, para que lo retenga y entregue dicha suma a la vendedora, por su cuenta, según el monto en pesos moneda corriente que representen las Unidades de Fomento a la fecha de entrega del referido importe, una vez inscrito este contrato en el respectivo Registro del Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Se deja constancia que del precio total de la compraventa corresponden al departamento número **novecientos cuarenta y tres** la suma de **novecientos diez** unidades de fomento, y al uso y goce exclusivo del **estacionamiento** número cinco mil ciento veinticuatro la suma de **ciento treinta** unidades de fomento. - **CUARTA:** La vendedora declara haber recibido la



Juan Carlos Maturana Lepeley
Abogado - Notario Público
Primera Notaría de Coronel
Sotomayor N°520
Coronel



totalidad del precio y lo declara en consecuencia **íntegramente** pagado. El comprador declara haber recibido materialmente a su entera satisfacción la propiedad raíz materia de este contrato. Las partes compradora y vendedora renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato. En virtud del Contrato de Leasing Habitacional celebrado con esta misma fecha, entre doña **JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA** y la sociedad "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.", ésta última adquirió el inmueble materia de este contrato, a expresa petición y conforme a las instrucciones del arrendatario promitente comprador; en consecuencia, doña **JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA** declara cumplida cualquier promesa de compraventa celebrada con la sociedad vendedora, renunciando por ende, a toda acción resolutoria que pudiese emanar de dicho contrato. Las partes comparecientes se otorgan el más amplio y completo finiquito respecto de todas las obligaciones que pudiesen emanar. A mayor abundamiento, para el caso que se haya entregado una póliza de seguros -al tenor de lo dispuesto en el artículo ciento treinta y ocho bis de Ley General de Urbanismo y Construcciones-, que garantice al promitente comprador, el todo o parte del precio que haya entregado conforme a la promesa celebrada entre las partes, estas dan por cancelada y cumplida la referida póliza, atendida la naturaleza del contrato que se celebra en este acto, otorgándose el más amplio y completo finiquito y facultando al portador de copia simple de la presente para que comunique e informe a la Compañía de Seguros respectiva, el cumplimiento y cancelación señalada. Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones propias relativas a obligaciones asumidas en el contrato de promesa de compraventa, cuyo cumplimiento o incumplimiento sólo puede ser posterior a la celebración del presente contrato. El comprador declara conocer los afiches y material publicitario con que la sociedad vendedora ha promocionado y ofrecido las unidades del Conjunto Habitacional denominado "El Arrayán", y declara expresamente que el inmueble materia del presente contrato cumple con las características y condiciones indicadas en el referido material publicitario, por lo que otorga a la sociedad vendedora, finiquito especial a este respecto. Por otra parte, el comprador declara conocer y aceptar que cualquier alteración, transformación,





Juan Carlos Maturana Lepeley
 Abogado - Notario Público
 Primera Notaría de Coronel
 Sotomayor N°520
 Coronel



ampliación o modificación introducida en las viviendas, a contar de esta fecha, sea interior o exterior, serán de su única y exclusiva responsabilidad, sea en materias municipales, tributarias, legales en general, quedando obligado a respetar integralmente la normativa sobre construcción vigente. **QUINTA:** La venta se hace ad-corpus, en el estado en que se encuentra lo vendido y que el comprador, declara aceptar y conocer, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libres de todo gravamen, prohibición, embargo y juicios pendientes, con sus contribuciones fiscales y municipales y demás servicios al día, respondiendo el vendedor del saneamiento de la evicción en conformidad a la ley. Declara la sociedad vendedora, en su carácter de primer vendedor de la construcción ubicada en el bien raíz objeto del presente contrato, que conoce, acepta y asume las responsabilidades que para ella se derivan de acuerdo al artículo dieciocho del D.F.L. número cuatrocientos cincuenta y ocho de mil novecientos setenta y cinco, Ley General de Urbanismo y Construcciones.-

TITULO II. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE COMPRAVENTA A. NORMATIVA APLICABLE.- **SEXTA:** Doña JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA y "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." han

convenido un Contrato de Arrendamiento con Promesa de Compraventa, en adelante Contrato de Leasing Habitacional, en conformidad con las Cláusulas Particulares que se individualizan más adelante y por las disposiciones de la Ley número diecinueve mil doscientos ochenta y uno de mil novecientos noventa y tres, sus modificaciones, y por los Reglamentos de dicha ley contenidos en el decreto Supremo número mil trescientos treinta y cuatro, del Ministerio de Hacienda, del año mil novecientos noventa y cinco, y Decreto Supremo número ciento veinte del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, del año mil novecientos noventa y cinco, por el Código Civil y otros cuerpos legales pertinente. Se declara expresamente que las disposiciones de la Ley número dieciocho mil ciento uno sobre arrendamiento de predios urbanos no son aplicables a este contrato de Leasing Habitacional. **B. CLAUSULAS PARTICULARES APLICABLES AL ARRENDAMIENTO.-** **SEPTIMA:** VIVIENDA ARRENDADA. Por el presente instrumento, "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." representada en la

[Handwritten signature]

forma señalada en la comparecencia, da en arriendo a doña JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA, quien acepta para sí la vivienda individualizada en la cláusula segunda de esta escritura. El referido inmueble fue adquirido por "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." a petición y conforme a las instrucciones del Arrendatario Promitente Comprador, con el objeto de suscribir el contrato de Arrendamiento con Promesa de Compraventa. **OCTAVA:** APORTE MENSUAL.- El aporte mensual será la cantidad de cinco coma cinco cinco siete tres Unidades de Fomento, cada uno, con excepción del último, que será de cinco coma cinco tres tres cuatro Unidades de Fomento, la cual será pagada mensualmente por el Arrendatario Promitente Comprador a la Sociedad de Leasing Inmobiliario, en la época y forma fijadas en la cláusula decimosexta. Esta obligación se devengará a partir del primero del mes de mayo de dos mil dieciséis, para su pago dentro de los diez primeros días de cada mes, y excepcionalmente el primer pago deberá hacerse a partir del mes de junio de dos mil dieciséis. La Arrendadora Promitente Vendedora deberá enviar mensualmente un aviso de cobro al Arrendatario, el cual indicará la renta de arrendamiento y la parte destinada al fondo disponible para el pago parcial del precio de la compraventa prometida. Además, deberán detallarse, los montos destinados al pago de primas de seguro, gastos, derechos e impuestos que graven directamente el inmueble cuando sean cobrados en cuotas periódicas, y los que correspondan al cobro, en cuotas, de planes de mantención, ampliaciones o mejoras financiadas por la Sociedad de Leasing Inmobiliario, que de acuerdo a lo pactado, ésta hubiere contratado por cuenta del Arrendatario. El aporte será expresado en Unidades de Fomento y se pagara en su equivalente en moneda nacional, de acuerdo al valor oficial de la Unidad de Fomento al día del pago efectivo del respectivo aporte. Si dejare de existir la unidad de fomento o se modificare su forma de cálculo o cualquier otro elemento que sirva para determinarla, la Sociedad de leasing Inmobiliario o su cesionaria estará facultada para aplicar como reajuste en reemplazo de la unidad de fomento, la variación que haya experimentado el Índice de Precios

[Handwritten signature]



al Consumidor o el que haga sus veces, entre el mes inmediatamente anterior al de la alteración de la unidad de Fomento y el mes inmediatamente precedente al pago respectivo. El aporte se pagará por períodos mensuales anticipados.- **NOVENA: DESCUENTO POR PLANILLA:** De optar por el mecanismo de descuento por planilla, el Arrendatario Promitente Comprador, y en conformidad con lo establecido en el artículo noveno de la Ley número diecinueve mil doscientos ochenta y uno, autoriza en forma expresa e irrevocable al Arrendador Promitente Vendedor o a sus cesionarios para solicitar, en su nombre y representación, de su actual o futuros empleadores, el descuento por planilla, de los montos correspondiente al pago de la renta de arrendamiento, como los aportes destinados al abono del precio de la compraventa prometida y las destinadas al pago de las primas de seguros y comisiones y otras sumas que sean de cargo del arrendatario promitente comprador. En el evento que el empleador efectúe las retenciones requeridas pero no entregare los descuentos a la Sociedad de Leasing Inmobiliario, y agotadas las gestiones judiciales de cobranza a que se refiere el artículo noveno de la Ley número diecinueve mil doscientos ochenta y uno, sin que se haya obtenido el pago íntegro, y en conformidad con su inciso final, se entenderá ampliado el plazo del Contrato de Leasing Habitacional en un número de meses iguales al número de cuotas impagas, hasta un máximo de doce meses, debiendo pagarse éstas, en dicho plazo, por el Promitente Comprador, sin ningún recargo adicional. En el caso que el empleador no efectúe las retenciones requeridas, el Arrendatario deberá cumplir con su obligación de hacer los Aportes directamente en la Sociedad de Leasing Inmobiliario, en conformidad con las normas del Contrato de Leasing Habitacional. El arrendatario promitente comprador se obliga para con la Sociedad de Leasing Inmobiliario a dar aviso de todo cambio de empleador, dentro de los cinco días siguientes a la concurrencia del hecho. **DECIMA: ENTREGA DE VIVIENDA.-** La entrega de la vivienda arrendada se efectúa en este acto, a entera satisfacción del Arrendatario Promitente Comprador, desocupada, con las contribuciones de bienes raíces, servicios, domiciliarios y gastos comunes al día, libre de hipotecas, censo, usufructo, derechos de uso o habitación, salvo la hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a que se hace referencia más adelante con el sólo objeto de alzarlas en este acto. El Arrendatario declara conocer y



Juan Carlos Maturana Lepeley
 Abogado - Notario Público
 1ª Notaría de Coronel
 Sotomayor N°520
 Coronel

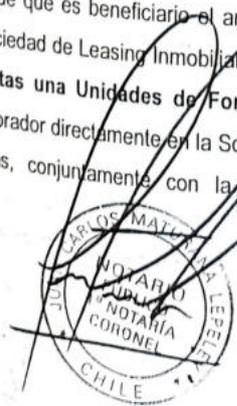


aceptar las especificaciones legales y técnicas de la propiedad que se individualizan en el contrato de Leasing Habitacional. **UNDECIMA: DURACION DEL ARRIENDO.-** El arrendamiento tendrá una duración de **doscientos cuarenta meses** contados desde la fecha de la presente escritura. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes declaran que: a) La duración del contrato de arrendamiento podrá ser menor al plazo señalado, en el evento que el total de los abonos al precio de la compraventa prometida sea igual al precio de la venta estipulada en la cláusula Décimo Cuarta de estas Cláusulas particulares, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en la Cláusula decimoquinta de las Cláusulas Particulares y en la cláusula **cuadragésima quinta** de este contrato sobre Plazo Para Suscribir Contrato Prometido y Multa por Atraso. b) La duración del contrato de arrendamiento podrá ser mayor al plazo señalado, en el evento que al vencimiento del referido plazo por cualquier causa no se hubiere completado y pagado el precio de compraventa prometido, en cuyo caso se aplicará lo dispuesto en el número dos de la Cláusula decimoquinta y Cláusula **cuadragésima quinta** sobre Plazo Para Suscribir Contrato Prometido y Multa por Atraso de este instrumento. **C. CLAUSULAS PARTICULARES APLICABLES A LA PROMESA DE COMPRAVENTA. DUODECIMA: VIVIENDA QUE SE PROMETE VENDER.-** La sociedad "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." promete vender, ceder y transferir a doña **JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA**, quien promete comprar, aceptar y adquirir para sí, la vivienda individualizada en la cláusula Primera y Segunda de este instrumento. **DECIMA TERCERA: VENTA AD CORPUS:** La venta de la propiedad se efectuará como cuerpo cierto en el estado en que se encuentre a la fecha de celebración del contrato de compraventa prometido, considerando sus mejoras y deterioros derivados del uso de la vivienda por parte del arrendatario y su familia, con todos sus usos costumbres, servidumbres activas y pasivas libre de todo gravamen y prohibición. **DECIMA CUARTA: PRECIO DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA:** El precio de la compraventa prometida es la cantidad de mil **cuarenta Unidades de Fomento**, en su equivalente en pesos, moneda legal, a su valor vigente a la fecha de su pago efectivo, que el Arrendatario Promitente Comprador paga y pagará a la Sociedad





de Leasing Inmobiliario en la siguiente forma: **A)** Con la cantidad de **ciento cuatro Unidades de Fomento** que se paga en este acto en su equivalente en pesos moneda legal al valor de la Unidad de Fomento vigente a esta fecha, que la Sociedad de Leasing Inmobiliario declara recibir a su entera satisfacción. **B)** con el equivalente en pesos, moneda legal, de **trescientas treinta y cinco Unidades de Fomento**, por su valor diario a la fecha del presente contrato, que corresponden al monto total del Subsidio Habitacional obtenido por el arrendatario promitente comprador, con arreglo al Título quinto de la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno y su reglamento contenido en el Título cuarto del Decreto Supremo Número ciento veinte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de mil novecientos noventa y cinco y que la Sociedad de Leasing Inmobiliario declara reconocer en el citado valor, expresado en Unidades de Fomento. El arrendatario promitente comprador se obliga a dar cumplimiento a todos los requisitos exigidos para el pago de este subsidio por las normas legales y reglamentarias correspondientes, las que declara en este acto conocer y aceptar y que se entenderán formar parte integrante del presente contrato; el cumplimiento de estos requisitos es elevado por las partes a condición esencial del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En el evento que el Serviu respectivo, por cualquier motivo, no ratifique la asignación del subsidio al arrendatario promitente comprador, éste deberá pagar a la Sociedad de Leasing Inmobiliario, a su solo requerimiento, el monto total del subsidio habitacional indicado en esta letra, por el equivalente en pesos moneda legal que tenga la Unidad de Fomento a la fecha de pago efectivo. En conformidad al artículo veintiocho del Decreto Supremo número ciento veinte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de mil novecientos noventa y cinco, el arrendatario promitente comprador confiere mandato **irrevocable y gratuito** al Serviu / Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para que este último traspase, por su cuenta y encargo, el subsidio habitacional de que es beneficiario el arrendatario promitente comprador directamente a la Sociedad de Leasing Inmobiliario; y **C)** El saldo, equivalente a la suma de **seiscientas una Unidades de Fomento**, se enterará por el arrendatario promitente comprador directamente en la Sociedad de Leasing Inmobiliario en cuotas periódicas, conjuntamente con la renta de



Carlos Maturana Lepeley
 ogado - Notario Público
 mera Notaría de Coronel
 Sotomayor N°520
 Coronel



arrendamiento, de acuerdo a la tabla de desarrollo que se protocoliza con esta fecha, con este mismo número en esta Notaría, que el arrendatario promitente comprador declara conocer y aceptar y que se entenderá formar parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales. El arrendatario promitente comprador podrá en cualquier momento pagar total o parcialmente el saldo insoluto del precio de la compraventa prometida, debiendo recalcularse la tabla de desarrollo con el nuevo saldo de capital, manteniéndose el plazo residual y la tasa de interés. En todo caso el monto de cada prepago no podrá ser inferior al diez por ciento del saldo del precio insoluto. En conformidad con lo señalado en el artículo treinta y dos de la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno, para los efectos de lo dispuesto en el artículo mil ochocientos ochenta y nueve del Código Civil, se entenderá que el justo precio de la vivienda prometida se refiere al tiempo de la celebración del Contrato de Leasing Habitacional. Se deja constancia que del precio total de la compraventa corresponden al departamento número **novecientos cuarenta y tres** la suma de **novecientas diez** unidades de fomento, y al **uso y goce exclusivo del estacionamiento** número **cinco mil ciento veinticuatro** la suma de **ciento treinta** unidades de fomento.- **DECIMO CUARTA BIS: RESERVA DE CUPO DE SUBSIDIO:** En este acto, el Arrendatario Promitente Comprador doña **JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA** confiere poder suficiente a "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." para que por intermedio de alguno de sus apoderados y actuando en su representación pueda suscribir o ejecutar los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para la obtención de la reserva de un cupo de subsidio para doña **JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA** como postulante, estando facultado para proporcionar toda la información que le sea requerida por el SERVIU, con el objeto de que quede inscrito en el Registro a que se refiere el D.S. número sesenta y dos -V. y U.- de mil novecientos ochenta y cuatro, todo lo anterior conforme a lo establecido por el artículo veintiocho del Decreto Supremo número ciento veinte, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de mil novecientos noventa y cinco, ya citado, sus modificaciones y la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno. **DECIMA QUINTA: EPOCA DE CELEBRACION DE LA COMPRAVENTA PROMETIDA.-**





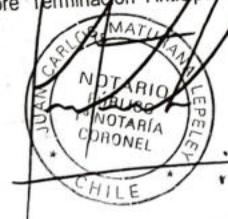
Carlos Maturana Lepeley
 Jogado - Notario Público
 imera Notaría de Coronel
 Sotomayor N°520
 Coronel



En conformidad a lo establecido en el artículo veintisiete de la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno, el contrato de compraventa prometido deberá celebrarse una vez cumplida cualesquiera de las siguientes circunstancias: Uno. Cuando el total de los abonos al precio de la compraventa prometida, sea igual al precio de la venta establecido por las partes. Dos. Al vencimiento del plazo del arrendamiento previsto en el Contrato de Leasing Habitacional. Si, al cumplirse el plazo convenido, por cualquier causa, no se hubiere completado y pagado el precio estipulado, el Contrato de Leasing Habitacional se prorrogará por un plazo que no exceda al que sea necesario para completar la parte del precio no enterada, en tantas cuotas de un monto igual a las estipuladas en el referido contrato. Dentro de dicho plazo el Arrendatario deberá completar el precio bajo sanción de resolución de la promesa en caso de incumplimiento. Tres. Cuando opere el seguro de desgravamen por fallecimiento del Arrendatario será obligatorio para sus herederos el entregar a la Compañía de Seguros todos los antecedentes que ésta requiera para poder hacer pago del siniestro en el evento del fallecimiento del Arrendatario. La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contado desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias señaladas en los números anteriores. En el caso señalado en el número tres de esta cláusula, el plazo de noventa días hábiles para la celebración del contrato prometido se contará desde la fecha de pago por la compañía aseguradora de la indemnización correspondiente al seguro de desgravamen. **D. CLAUSULAS PARTICULARES DE CARACTER COMUN. DECIMA SEXTA: MODALIDAD DE PAGO.- UNO) El arrendatario se obliga a efectuar aportes mensuales en dinero, por un monto equivalente a cinco coma cinco cinco siete tres Unidades de Fomento, cada uno, con excepción del último, que será de cinco coma cinco tres tres cuatro Unidades de Fomento, los que están destinados a pagar la renta de arrendamiento a que se refiere este contrato y al pago del precio de la vivienda prometida vender. El primer pago deberá hacerse a partir del mes de junio de dos mil dieciséis, correspondiendo de este pago la cantidad cuatro coma siete cero cero seis Unidades de Fomento al pago de la renta de arrendamiento y**

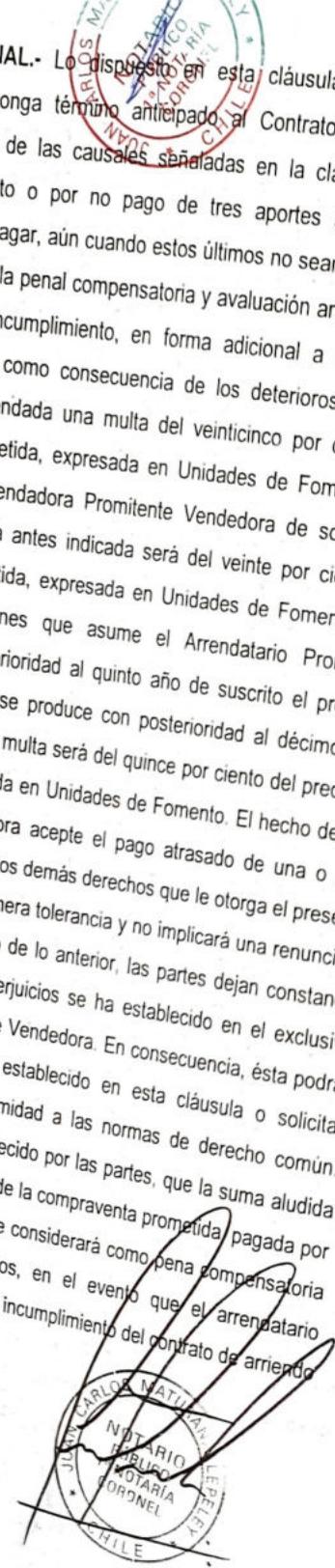


cero coma ocho cinco seis siete Unidades de Fomento al pago parcial del precio de la compraventa prometida. Las distribuciones mensuales siguientes del aporte se harán en la forma indicada en la tabla de desarrollo singularizada en la cláusula decimocuarta. El Arrendatario promitente comprador, faculta desde ya a "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.", para adicionar la renta de arrendamiento devengada y no pagada durante el periodo de gracia correspondiente a un mes al saldo indicado en la letra c de la cláusula décimo cuarta. Al aporte se adicionarán las cantidades que correspondan a los pagos de primas de seguros, impuestos, comisiones y otros que aparecen mencionados en la cláusula octava. Asimismo faculta a "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." desde ya para prorratear las primas de seguros de los meses de gracia en los primeros tres meses correspondientes a los aportes mensuales. El aporte será fijo en unidades de fomento durante toda la vigencia de este contrato de Leasing Habitacional, salvo acuerdo escrito en contrario autorizando expresamente y de forma previa por la arrendadora promitente vendedora. El pago del Aporte se hará directamente en la Sociedad de Leasing Inmobiliario, en cualquier sucursal de **SERVIPAG LIMITADA**, dentro de los primeros diez días corridos de cada mes a partir del día primero del mes indicado anteriormente en esta cláusula. Los lugares de pago podrán ser modificados por la arrendadora promitente vendedora o su cesionario, mediante aviso previo por escrito en tal sentido. **DECIMA SEPTIMA: RESOLUCION DE CONTRATO.-** La Sociedad de Leasing Inmobiliario tendrá derecho a pedir la resolución judicial del Contrato de Leasing Habitacional, en caso que el Arrendatario Promitente Comprador no pague tres aportes sucesivos o acumulare cuatro Aportes sin pagar, aún cuando estos últimos no sean sucesivos. Además podrá solicitar la indemnización de perjuicios por el incumplimiento que en definitiva establezca el árbitro como consecuencia de los deterioros o daños provocados en la vivienda objeto del Contrato de Leasing Habitacional. Lo dispuesto en esta cláusula se aplicará también en el caso que se ponga término anticipado al Contrato de Leasing Habitacional por alguna otra de las causales señaladas en la cláusula **cuadragésima séptima** sobre Terminación Anticipada del Contrato. **DECIMA**





con promesa de compraventa. En caso de resolución del presente contrato de Leasing Habitacional, la arrendadora promitente-vendedora queda facultada desde ya para imputar las sumas percibidas por concepto del pago parcial del precio de la compraventa prometida, a las multas establecidas en ésta cláusula.- **DECIMA NOVENA: CESION DE DERECHOS DEL ARRENDATARIO PROMITENTE COMPRADOR.-** En conformidad a la Ley, y de acuerdo procedimiento contemplado en la cláusula cuadragésima novena sobre Cesión de Derechos del Arrendatario, el Arrendatario promitente Comprador podrá ceder los derechos que emanan del Contrato de Leasing Habitacional, previa notificación a la Arrendadora Promitente Vendedora y una vez que esta haya dado su conformidad expresa. **VIGESIMA: SEGUROS. A.** El Arrendatario Promitente comprador declara que la Sociedad de Leasing Inmobiliario le ofreció a lo menos una póliza de seguro de desempleo o de pérdida de su fuente de ingreso, que cubre el riesgo del no pago del Aporte convenido, facultándola para contratarlo por cuenta y cargo del arrendatario en el evento de que éste no lo haga dentro del plazo de cinco días corridos a contar de la fecha de este contrato. **B.** El Arrendatario Promitente Comprador deberá contratar un seguro de invalidez por Invalidez Permanente Total o Parcial de a lo menos dos tercios, derivada de enfermedad o accidente, y un seguro de desgravamen si fuere menor de sesenta y cinco años, en una cantidad no inferior a la suma adeudada a la Arrendataria Promitente Vendedora, por todo el tiempo se encuentre vigente el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa, y un seguro de incendio que incluya los riesgos de terremotos, inundaciones, actos terroristas y otros daños a la propiedad por una cantidad no menor a la tasación total de la vivienda menos el valor de tasación del terreno. Esta tasación, será, la que se realiza para efectos de celebrar el presente instrumento. Dicho seguro no será exigible si el arrendatario promitente comprador percibe pensión por invalidez o está pensionado; y en el caso que el arrendatario promitente comprador no reciba las pensiones señaladas, la sociedad inmobiliaria podrá evaluar si es necesaria su contratación, si el arrendatario promitente comprador presenta una invalidez preexistente o algún grado de invalidez que no haga necesaria la contratación del seguro. Los seguros podrán ser tomados por el



OCTAVA: CLAUSULA PENAL.- Lo dispuesto en esta cláusula se aplicará también en caso que se ponga término anticipado al Contrato de Leasing Habitacional por alguna otra de las causas señaladas en la cláusula sobre término anticipado de contrato o por no pago de tres aportes sucesivos o acumulare cuatro aportes sin pagar, aún cuando estos últimos no sean sucesivos. Las partes pactan como cláusula penal compensatoria y evaluación anticipada de los perjuicios causados por incumplimiento, en forma adicional a la que en definitiva establezca el árbitro como consecuencia de los deterioros o daños provocados en la vivienda arrendada una multa del veinticinco por ciento del precio de la compraventa prometida, expresada en Unidades de Fomento, sin perjuicio del derecho de la Arrendadora Promitente Vendedora de solicitar la resolución del contrato. La multa antes indicada será del veinte por ciento del precio de la compraventa prometida, expresada en Unidades de Fomento si el incumplimiento de las obligaciones que asume el Arrendatario Promitente Comprador se produce con posterioridad al quinto año de suscrito el presente instrumento. Si el incumplimiento se produce con posterioridad al décimo año, contado en la forma ya indicada, la multa será del quince por ciento del precio de la compraventa prometida, expresada en Unidades de Fomento. El hecho de que la Arrendadora Promitente Vendedora acepte el pago atrasado de una o más rentas de arrendamiento, sin ejercer los demás derechos que le otorga el presente contrato, constituirá sólo un acto de mera tolerancia y no implicará una renuncia a ejercer dichos derechos. Sin perjuicio de lo anterior, las partes dejan constancia que esta evaluación anticipada de perjuicios se ha establecido en el exclusivo beneficio de la Arrendadora Promitente Vendedora. En consecuencia, ésta podrá, a su sola elección, exigir el monto establecido en esta cláusula o solicitar indemnización de perjuicios en conformidad a las normas de derecho común. Asimismo, se deja expresamente establecido por las partes, que la suma aludida en la letra A de la cláusula sobre precio de la compraventa prometida, pagada por el Arrendatario Promitente Comprador, se considerará como pena compensatoria y evaluación anticipada de los perjuicios, en el evento que el arrendatario promitente comprador cayere en cualquier incumplimiento del contrato de arriendo



Arrendatario de entre las alternativas de pólizas que le presentó el arrendador. Si el Arrendatario no opta por alguna de ellas dentro del plazo de cinco días corridos contado desde la fecha de la suscripción del Contrato de Leasing Habitacional entre las partes, la Arrendadora podrá contratarlos en su representación. En el caso de siniestro deberá aplicarse la indemnización proveniente del seguro de incendio a la reparación de la vivienda. Además, cualquiera sea su causa y su gravedad, el Arrendatario deberá informar al Arrendador sin demora del accidente sobrevenido, indicando su fecha y circunstancias, así como la naturaleza a y monto estimado de los daños. En caso de cesión del contrato por parte del Arrendatario Promitente Comprador corresponderá al cesionario contratar el nuevo seguro de desgravamen, aplicándose al respecto lo señalado en esta cláusula. Estos seguros deberán tomarse a nombre de la Sociedad de Leasing Inmobiliario o su cesionaria. El Arrendatario se obliga a entregar al Arrendador todos y cada uno de los antecedentes que exija la Compañía de Seguros para pagar el siniestro, facultándola para representarlo ante la Compañía de Seguros con las más amplias facultades y exigir en su nombre directamente cualquier pago que fuere procedente. Ninguna responsabilidad afectará al Arrendador por la no contratación o por la no renovación de los seguros o por cualquier otra causa referente a las pólizas o a las compañías aseguradoras. En cualquier caso, ya sea que los seguros sean contratados por el Arrendatario o por la Arrendadora, en virtud de la facultad que le confiere el artículo cuarenta y dos de la Ley número diecinueve mil doscientos ochenta y uno, el pago de las primas será de exclusivo cargo del Arrendatario. También serán de su cargo la rehabilitación de todos los seguros en caso de siniestro. En el evento que la Arrendadora Promitente Vendedora pague las primas por cuenta del arrendatario en uso de la facultad antes señalada, éste se obliga a efectuar el pago de las primas a que se refiere esta cláusula conjuntamente con el pago de la renta de arrendamiento mensual, quedando expresamente facultada la Arrendadora para cargarle estas cantidades. Las pólizas podrán contratarse por años, pero si treinta días antes del vencimiento no se renovan por el Arrendatario, queda facultada la Arrendadora para hacerlo por cuenta de aquél pagando las primas necesarias para contratar los seguros y cargarle al Arrendatario el costo de



Carlos Maturana Lepeley
 Notario Público
 1ª Notaría Coronel
 Sotomayor N°520
 Coronel



ellos.- Seguro de desempleo: "El Arrendatario Promitente comprador" acepta la contratación de un seguro de desempleo si es trabajador dependiente, o incapacidad temporal, si es trabajador independiente, por todo el tiempo que se encuentre vigente el contrato. En el evento que "El Arrendatario Promitente comprador" no los contrate, faculta a "la Sociedad De Leasing Inmobiliario" para que, por su cuenta y cargo, pueda contratar estos seguros. Este seguro deberá cubrir como mínimo el pago de seis aportes mensuales en dinero del pago regular de la renta de arrendamiento a que se refiere este contrato y al pago del precio de la vivienda prometida vender, pudiendo aplicarse nuevamente esta última cobertura si el asegurado vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, en su caso, siempre que se haya mantenido en el nuevo empleo, si corresponde, por un período de seis meses desde el término de la cesantía involuntaria o incapacidad temporal ya indemnizada. Para pensionados o quienes se pensionen durante el período de vigencia del seguro contratado, este seguro no será exigible, sin perjuicio que el interesado pueda optar por contratarlo. La póliza respectiva deberá indicar como beneficiario a "la Sociedad De Leasing Inmobiliario". Las partes dejan expresa constancia que "la Sociedad De Leasing Inmobiliario" no tendrá ninguna responsabilidad por el cumplimiento o incumplimiento por parte de la Compañía Aseguradora, de sus obligaciones derivadas de las pólizas contratadas. Las sumas que "la Sociedad De Leasing Inmobiliario" desembolse por los conceptos antedichos deberán serle restituidas por "El Arrendatario Promitente comprador" conjuntamente con los aportes mensuales. Por todo el plazo de la deuda, el "Arrendatario Promitente comprador" obtendrá un subsidio adicional para contribuir al financiamiento del costo de la prima, que se aplicará al pago de ésta. Este subsidio será de un monto equivalente al de la prima respectiva, con un tope igual al resultante de aplicar el factor cero como sesenta por mil al monto del crédito. Los gastos de los seguros son de cargo de "El Arrendatario Promitente comprador". VIGESIMA PRIMERA: AUTORIZACION PARA COMUNICAR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO.- El Arrendatario Promitente Comprador autoriza expresamente a la Arrendadora Promitente Vendedora, para que en caso de no pago oportuno de los Aportes a que se obliga en virtud





Juan Carlos Maturana Lepeley
 gado - Notario Público
 1ª Notaría de Corónel
 Sotomayor N°520
 Corónel



del Contrato de Leasing Habitacional, Informe de esta situación al Boletín de Informaciones Comerciales de la Cámara de Comercio de Santiago u otros organismos públicos o privados encargados de los registros o bancos de datos.

VIGESIMA SEGUNDA: DOMICILIO.- Para todos los efectos que se deriven del Contrato de Compraventa y de Leasing Habitacional, las Partes fijan su domicilio en la comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales de Justicia, exceptuándose las materias sometidas a arbitraje expresadas en la cláusula quincuagésima primera de Arbitraje. **VIGESIMA TERCERA: GASTOS E IMPUESTOS.**- En conformidad a lo dispuesto en el artículo veintiocho de la ley número diecinueve mil doscientos ochenta y uno, serán de cargo del arrendatario todos los gastos, derechos e impuestos que graven directamente el inmueble objeto del contrato de Leasing habitacional. En el evento que la Arrendadora Promitente Vendedora pague por cuenta del arrendatario Promitente Comprador gastos de mantención de la vivienda, seguros, derechos e impuestos, éstos le serán pagados por este último en Unidades de Fomento con un interés igual al interés corriente para operaciones reajustables vigente a la fecha del respectivo pago, según lo establece la legislación sobre contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa. **VIGESIMA CUARTA: MANDATO PARA RECTIFICAR ERRORES U OMISIONES.**- En este acto, el Arrendatario Promitente Comprador y el Vendedor confiere poder suficiente a "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." para que por intermedio de alguno de sus apoderados y actuando en su representación pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar esta escritura, sin alterar la esencia y la naturaleza de los contratos, en especial aunque no exclusivamente, en lo relativo a la individualización de los comparecientes y del o los inmuebles materia de este instrumento, sus deslindes, referencias a inscripciones anteriores o actuales o cualquier otro requisito que fuere necesario para inscribir la escritura de arrendamiento con promesa de compraventa en el Conservador de Bienes Raíces competente y, en su caso, obtener la ratificación de la asignación del



correspondiente subsidio habitacional por parte del SERVIU respectivo, en conformidad con lo establecido en el artículo veintiocho del Decreto Supremo número ciento veinte de mil novecientos noventa y cinco, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, pudiendo efectuar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la misma, y solicitar al Conservador de Bienes Raíces las inscripciones, subinscripciones o anotaciones a que hubiere lugar. Desde ya "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." designa apoderados para estos efectos a los abogados don Eduardo Birke Pfister, cédula de identidad número seis millones novecientos setenta y cinco mil setecientos setenta y cinco guión ocho; y don Oscar Torres Arrau, cédula nacional de identidad número ocho millones quinientos dieciséis mil novecientos setenta y uno guión ocho, para que actuando separada e indistintamente puedan suscribir en su nombre dichos instrumentos públicos o privados.- **VIGESIMA QUINTA:** Doña **JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA**, ya individualizada, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula respectiva y expone: Autorizo a "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.", para que en caso de simple retardo, mora o incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato, mis datos personales y los demás derivados del presente contrato puedan ser ingresados, procesados, tratados y comunicados a terceros sin restricciones, en la base de datos o sistema de información comercial SICOM- Sistema de Morosidades y Protestos DICOM, o cualquier institución que le reemplace. **VIGESIMA SEXTA:** La parte vendedora, ya individualizada en la comparecencia, y debidamente representada como se dijo, expresamente declara que en cumplimiento de la obligación establecida en el artículo dieciocho del DFL cuatrocientos cincuenta y ocho de mil novecientos setenta y cinco, incluye en la presente escritura una nómina que contiene la individualización de los profesionales que intervinieron en el proyecto y ejecución del Proyecto denominado "El Arrayan, Etapa III", de la Comuna de San Pedro.- **Uno.- Arquitecto Proyectista:** Don Juan Pablo Benavente Undurraga, cédula nacional de identidad y RUT número once millones ochocientos sesenta y dos mil once guión nueve, con domicilio en Talca, calle Dos Norte número novecientos sesenta y cinco.-



Juan Carlos Maturana Lepeley
Notario Público
1ª Notaría de Coronel
otomayor N°520
Coronel



Dos.- Calculista: Don José Luis Moica Falarid, cédula nacional de identidad y RUT número diez millones ciento veintitrés mil seiscientos veintiuno guión ocho, con domicilio en Talca, calle Tres Oriente número mil cuatrocientos veinticuatro.- **Tres.-**

Constructor: Don Jose Torres Salazar, cédula nacional de identidad número dieciséis millones novecientos ochenta y dos mil seiscientos doce guión nueve, domiciliado en Concepción, Castellon número trescientos noventa y seis.- **Cuatro.-** **Proyectista de**

electricidad: Ricardo Toro Muñoz, cédula nacional de identidad catorce millones doscientos sesenta y nueve mil setecientos ochenta y tres guión uno, domiciliado en Villa Nonguen mil quinientos cuarenta y siete, Concepción. Cinco.- **Proyectista Agua**

Potable y Alcantarillado: Don Juan Jose Inzunza Palma, cédula nacional de identidad número diez millones seiscientos ochenta y un mil seiscientos cuarenta y dos guión cinco, domiciliado en Concepción, Cochrane seiscientos treinta y cinco, Torre A, oficina ochocientos dos. **Seis.-** **Alejandro Pizarro y Compañía Limitada,**

rol único tributario número setenta y ocho millones ochocientos cuarenta y dos mil ochocientos noventa guión uno, empresa a cargo del proyecto de Pavimentación, Aguas Lluvias, Alcantarillado y Agua Potable, representada legalmente por don **Alejandro Enrique Pizarro Ubilla,** cédula nacional de identidad número cinco millones novecientos veintidós mil trescientos setenta y cuatro guión siete, ambos domiciliados en calle Cochrane número seiscientos treinta y cinco, torre A, oficina

ochocientos dos, ciudad de Concepción. Siete. **Proyectista Gas:** Don Felipe Mora Manriquez, cédula nacional de identidad número catorce millones doscientos seis mil seiscientos ochenta y siete guión cuatro, domiciliado en Concepción, Calle A. Fernandez Vial número dos mil cuatrocientos treinta. **VIGESIMA SEPTIMA:** Se

faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir las inscripciones, subinscripciones y anotaciones correspondientes en los registros pertinentes.- **VIGESIMA OCTAVA:** **MANDATO DE**

EMPLAZAMIENTO: El Arrendatario Promitente Comprador, por el presente acto, confiere poder especial a doña **DIGNA YOLANDA MENDEZ GALLEGOS,** en adelante el "mandatario", para que pueda recibir por y en representación de su mandante notificaciones y requerimientos judiciales o extrajudiciales, en cualquier gestión, procedimiento o juicio, cualquiera que fuere el procedimiento



aplicable o el tribunal o autoridad que tuviere encomendado su conocimiento en todo lo que diga relación con este contrato. En consecuencia, la notificación o requerimiento que se practique al mandatario emplazará válidamente al arrendatario promitente comprador. En caso de fallecimiento del arrendatario promitente comprador, el mandato continuará vigente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil, pues también está destinado a ejecutarse después de su muerte. Este mandato, sólo podrá ser revocado o reemplazado con el consentimiento previo, expreso y por escrito de la Arrendataria promitente vendedora. **PRESENTE A ESTE ACTO:**

Doña **DIGNA YOLANDA MENDEZ GALLEGOS,** chilena, divorciada, dueña de casa, domiciliada en Pasaje A. Orrego Luco número quinientos doce, comuna y ciudad de Talcahuano y de paso en ésta, Octava Región, cédula de identidad número cinco millones treinta y cuatro mil seiscientos veintiuno guión ocho, mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula respectiva y expone: Que acepta el mandato que por el presente instrumento se le confiere, en los términos y condiciones aquí expresados, sin reservas o restricciones de ninguna especie, y se obliga a no renunciarlo sin el consentimiento previo, otorgado por escrito, por un representante autorizado de "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." **VIGESIMA NOVENA: EXENCION DE IMPUESTO DE**

TIMBRES Y ESTAMPILLAS: Se deja constancia que el crédito que da cuenta la presente escritura, se encuentra exenta de pago de Impuesto de Timbres y Estampillas, de acuerdo al Artículo Tercero del Decreto Ley número dos mil quinientos cincuenta y dos de mil novecientos setenta y nueve. **TRIGESIMA: DECLARACIÓN JURADA.** Por el presente acto doña **JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA,** en su calidad de postulante a subsidio habitacional, declara formalmente, que tanto él/ella como cualquier integrante de su grupo familiar acreditado en esta postulación, a la fecha en que suscribe el presente instrumento, no son propietarios o asignatarios de una vivienda, aún cuando la asignación provenga de una cooperativa. **TRIGESIMO PRIMERA: RESPONSABILIDAD y MANUAL DE USO y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA.** **Uno)** El inmueble se vende como especie o cuerpo cierto, en el estado en que





actualmente se encuentra y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición o embargo y juicios pendientes, con sus contribuciones fiscales y municipales y demás servicios al día, respondiendo la parte vendedora del saneamiento de la evicción de conformidad a la ley. La parte compradora declara haber recibido materialmente y a su entera conformidad el inmueble materia de este contrato. No obstante lo anterior, la parte compradora asume la responsabilidad y obligación de realizar mantención periódica a todos aquellos materiales que por el simple paso del tiempo sufren menoscabo o deterioro, de acuerdo a lo especificado en el MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA, que el comprador declara recibir y aceptar en este acto. Asimismo, la PARTE COMPRADORA acepta que a partir de la fecha de la presente escritura serán de su exclusivo cargo todos los gastos por concepto de impuesto territorial, derechos de extracción de basura, pavimentación, servicios de energía eléctrica, agua potable, gastos comunes y cualquier otro gasto que se origine con motivo del uso de la vivienda. **Dos) MANUAL Y PUBLICIDAD:** La parte compradora declara que el bien que adquiere mediante el presente instrumento y que ha sido individualizado en la cláusula segunda, cumple exactamente con lo ofrecido por la parte vendedora mediante su promoción de venta y publicidad realizada por cualquier medio escrito, radial, audiovisual, pagina web o similares y a través de las casas pilotos. Asimismo, declara que en este acto se le ha hecho entrega del MANUAL DE USO Y MANTENCIÓN DE LA VIVIENDA por parte de la VENDEDORA, en el cual se aclara el uso y mantención general de la vivienda, indicando medidas preventivas y sugerencias prácticas que permiten prolongar la vida útil del inmueble, como también las responsabilidades a que da origen la no mantención adecuada del mismo. **TRIGESIMO SEGUNDA:** Se deja constancia, para los efectos de lo dispuesto en los artículos cincuenta y siete, número cuatro, y sesenta y siete, número nueve, de la Ley número diecinueve mil cuarenta y seis, sobre sociedades anónimas, que no se hace necesaria la aprobación del presente acto por la junta



Jos Maturana Lepeley
do - Notario Público
a Notaría de Coronel
otomayor N°520
Coronel



extraordinaria de accionistas de la vendedora, en razón de que la presente enajenación no representa el cincuenta por ciento del activo de la sociedad vendedora, y su enajenación no forma parte de un plan de negocios que contemple la enajenación de activos por un monto que supere dicho porcentaje. - **TITULO III. CLAUSULAS DE CARACTER GENERAL. TRIGESIMO TERCERA:** A continuación se establecen las disposiciones de carácter general, aplicables al Contrato de Leasing Habitacional, que se ha definido en la cláusulas precedentes, distinguiendo entre aquellas que son propias del arrendamiento, las que son propias de la promesa de compraventa y aquellas que son comunes a ambos. **TRIGESIMO CUARTA: DEFINICIONES.**- Para los efectos del presente contrato, se entiende por: a) Sociedad de Leasing Inmobiliario o Arrendadora Promitente Vendedora o simplemente Arrendadora o Promitente Vendedora: es una sociedad anónima que tiene por objeto la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, de acuerdo a la Ley número diecinueve mil doscientos ochenta y uno, sus Reglamentos y Modificaciones. Para los efectos de este contrato, cada vez que se utilizan estos términos se estará haciendo mención a la sociedad "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A." b) Arrendatario Promitente Comprador o simplemente Arrendatario o Promitente Comprador: es la persona natural, beneficiario o no de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, que se obliga con el Arrendador a arrendar, con promesa de compraventa, la vivienda que se individualiza en el Contrato de Leasing Habitacional, en conformidad con la Ley. c) Ley de Leasing Habitacional: es la Ley número diecinueve mil doscientos ochenta y uno sobre Arrendamiento de Viviendas con Promesa de Compraventa, publicada en el Diario Oficial de veintisiete de diciembre de mil novecientos noventa y tres, con sus modificaciones. d) Contrato de Leasing Habitacional: es el Contrato de Arrendamiento con Promesa de Compraventa de la vivienda que en él se individualiza, suscrito entre la Sociedad de Leasing Inmobiliario y el Arrendatario Promitente Comprador, que contiene las cláusulas de carácter particular que regulan las relaciones entre las Partes y respecto del cual se entiende incorporadas estas cláusulas de carácter general. **TRIGESIMO QUINTA: OBJET**



DEL CONTRATO Y NORMATIVA APLICABLE.- El Contrato de Leasing Habitacional tiene por objeto el dar en arrendamiento con promesa de compraventa la vivienda individualizada en dicho contrato, en conformidad con la Ley y las disposiciones particulares contenidas en ese contrato. En lo no dispuesto por ellas, por las disposiciones contenidas en la Ley y por sus respectivos Reglamentos, por el Código Civil y demás legislación pertinente. Por expresa disposición del artículo sesenta y siete de la Ley número diecinueve mil doscientos ochenta uno, no se aplican a este contrato las disposiciones de la Ley número dieciocho mil ciento uno, sobre arrendamiento de predios urbanos. A. CLAUSULAS DE CARACTER GENERAL APLICABLES AL ARRENDAMIENTO.- TRIGESIMO SEXTA: RENTA DE ARRENDAMIENTO.- UNO) La renta de arrendamiento será la cantidad de Unidades de Fomento señalada en la cláusula octava del título segundo dentro de las cláusulas particulares de este contrato, la cual será pagada mensualmente por el arrendatario, a la Sociedad de Leasing Inmobiliario, en la época y forma fijada en dicha cláusula. La renta será expresada en Unidades de Fomento y se pagará en su equivalente en moneda nacional, de acuerdo al valor oficial de la Unidad de Fomento al día del pago efectivo de la respectiva renta. Si dejare de existir la Unidad de Fomento o se modificare su forma de cálculo o cualquier otro elemento que sirva para determinarla, la Sociedad de Leasing Inmobiliario o su cesionaria estará facultada para aplicar como reajuste en reemplazo de la Unidad de Fomento, la variación que haya experimentado el Índice de Precios al Consumidor o el que haga sus veces, entre el mes inmediatamente anterior al de la alteración de la Unidad de Fomento y el mes inmediatamente precedente al del pago respectivo. La renta se pagará por periodos mensuales anticipados. TRIGESIMO SEPTIMA: MORA Y PENA MORATORIA.- Sin perjuicio de otros derechos de la Arrendadora Promitente Vendedora, el retardo o mora del arrendatario en el pago de la renta de arrendamiento, o cualquier otro pago adeudado por éste, en virtud del Contrato de Leasing Habitacional, hará devengar, a título de pena moratoria, un interés penal igual al máximo convencional que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajutable. La parte deudora abonará, asimismo, el interés máximo convencional que la ley permita estipular para

los Maturana Lepeley
lo - Notario Público
1 Notaría de Coronel
tomayor N°520
Coronel

operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajutable, sobre todas las sumas de dinero que la Arrendadora promitente Vendedora hubiere desembolsado por él, para hacer efectivas las obligaciones emanadas de este contrato. El arrendatario incurrirá en mora si no paga la totalidad del aporte a que se refiere la cláusula décima sexta de este instrumento en la fecha convenida. En caso que el arrendatario opere con subsidio habitacional, para estos efectos no se considerará aquella parte del aporte que debe enterar al SERVIU respectivo con cargo al correspondiente Subsidio. La circunstancia de que la Arrendadora acepte el pago retrasado de una o más rentas, sin ejercer sus demás derechos, no constituye una renuncia de los derechos que le confiere la ley o el Contrato de Leasing Habitacional. TRIGESIMO OCTAVA: TURBACIONES EN USO Y GOCE.- Habiendo sido seleccionada la vivienda arrendada libremente por el Arrendatario y siendo ésta de propiedad del Arrendador Promitente Vendedor, las partes declaran que la Sociedad de Leasing Inmobiliario no responderá al arrendatario por las turbaciones que pueda sufrir en el uso y goce de la vivienda arrendada por vías de hecho de terceros. El Arrendatario renuncia al ejercicio de cualquier derecho o acción contra la Sociedad de Leasing Inmobiliario por el concepto indicado, y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo. TRIGESIMO NOVENA: USO, REPARACION, AMPLIACIONES Y MEJORAS.- UNO) Uso y Conservación: El Arrendatario se obliga a usar en conformidad a lo estipulado en el Contrato de Leasing Habitacional y conservar la vivienda arrendada en perfectas condiciones, y a realizar a su propia costa, durante la vigencia de este contrato, las reparaciones locativas y servicios de mantención que fueren necesarios con este objeto. En conformidad a la ley, se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del Arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, roturas de cristales, etc. Se entenderá que forman parte de las reparaciones locativas el mantenimiento de artefactos cocina y baños, griferías, cerrajería, calefont, muebles de cocina y cosetes, mantenimiento de cierros exteriores,



instalaciones de agua, de gas, y eléctricas, revestimientos interiores de baños y cocina, ventanas, puertas, cielos, pavimentos, aleros, techumbre, revestimientos exteriores; mantenimiento y renovación de pintura interiores y exteriores de la vivienda. El Arrendatario se hace responsable incluso de las reparaciones locativas que provengan del caso fortuito o fuerza mayor. DOS) Reparaciones no locativas, Ampliaciones y Mejoras. El Arrendatario no podrá hacer reparaciones no locativas, ampliaciones, alteraciones y mejoras en la vivienda arrendada, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito dado por la Arrendadora Promitente Vendedora. El Arrendatario no tendrá derecho o reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones - salvo vicios ocultos - ampliaciones y mejoras, cualquiera fuera la naturaleza de éstas. Quedarán a beneficio del propietario de la vivienda desde el momento de su incorporación y no podrán ser retiradas al término del arriendo. Sólo en el caso que el Contrato de Leasing Habitacional se resuelva en forma anticipada por incumplimiento de las obligaciones de la Arrendadora promitente Vendedora, las mejoras y ampliaciones que haga el Arrendatario a su costa serán abonadas a su favor. TRES) Reparación por vicios ocultos: Si durante la vigencia del Contrato de Leasing Habitacional sufre daños que provengan de vicios ocultos, serán reparados por la Arrendadora Promitente Vendedora. Se entenderá por vicios ocultos sólo los que reúnan copulativamente las características siguientes: a) Que tengan una causa anterior a la suscripción del Contrato de Leasing Habitacional entre las partes, b) Que impidan el uso normal de la vivienda, en todo o en parte, de manera que, conociéndolos, el Arrendatario promitente Comprador no habría celebrado el contrato o lo hubiere celebrado en otras condiciones, y c) No haberlos manifestado la Arrendadora promitente Vendedora y que el Arrendatario Promitente Comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte o que no haya podido fácilmente conocerlos, en razón de su profesión u oficio. Si los daños provienen de otras causas diferentes de las indicadas anteriormente, su reparación será de cargo del Arrendatario Promitente Comprador, sin perjuicio de las indemnizaciones que deba pagar el asegurador, en conformidad a la Ley. La Arrendadora no responderá de manera alguna por los perjuicios que puedan producirse al Arrendatario con motivo u ocasión de incendios,



Carlos Maturana Lepeley
 Notario Público
 1ª Notaría de Coronel
 Sotomayor N° 520
 Coronel



inundaciones, uso de ascensores, filtraciones, explosiones, atentados, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, o hechos semejantes que afecten al inmueble arrendado, por cualquier causa y cualquier caso fortuito o fuerza mayor, salvo que provengan de vicios ocultos. El Arrendatario responderá de cualquier daño que por su hecho o culpa cause a las propiedades circundantes o a sus ocupantes, librando de responsabilidad a la sociedad Arrendadora Promitente Vendedora. **CUADRAGÉSIMA: PROHIBICION DE CAMBIO DE DESTINO.-** El Arrendatario sólo podrá destinar el inmueble arrendado a vivienda, no pudiendo bajo ningún respecto cambiar su destino habitacional, conforme lo dispone el artículo treinta y nueve de la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno y sus Reglamentos. En el evento que el Arrendatario quisiere establecer en ella una oficina profesional, un pequeño comercio o un taller artesanal, siempre que su principal destino subsista como habitacional, deberá obtener previamente la autorización por escrito de la Sociedad de Leasing Inmobiliario o de su cesionaria y de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad respectiva. **CUADRAGÉSIMA PRIMERA: INSPECCION Y ACCESO A LA VIVIENDA.-** La Arrendadora tendrá derecho a inspeccionar la vivienda arrendada en cualquier tiempo y las veces que estime necesario, a través de sus representantes o funcionarios o terceros designados expresamente por ésta. El Arrendatario estará obligado a permitir el acceso del Arrendador a la vivienda o de las personas que éste designe, con el fin de efectuar las reparaciones de que trata la cláusula trigésima novena, en la oportunidad y tiempo que el Arrendador estime necesario.- **CUADRAGÉSIMA SEGUNDA: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO.-** Queda expresamente prohibido al arrendatario: a) Ceder el contrato de arrendamiento, subarrendar, traspasar o entregar a cualquier título el uso, goce o tenencia de la vivienda arrendada a otra persona cualquiera, sin dar cumplimiento a lo establecido en la ley y el contrato de leasing habitacional. b) Variar o alterar el destino, ubicación y elementos identificatorios de la vivienda arrendada. c) Alterar, amparar o modificar la vivienda, en conformidad con la cláusula trigésima novena de este instrumento. **CUADRAGÉSIMA TERCERA: OBLIGACION DE AVISO.-** El Arrendatario deberá dar aviso inmediato a la Arrendadora de todo hecho o acto de terceros de que tome





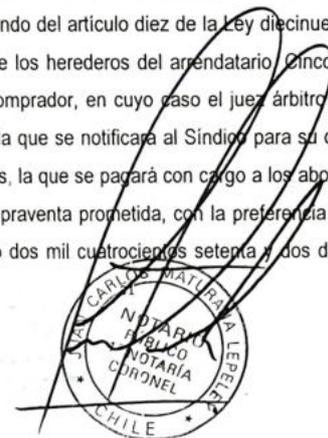
conocimiento y que pudiere afectar el dominio, posesión o derechos de la Arrendadora o la tenencia por el Arrendatario sobre la vivienda arrendada, casos en los cuales el Arrendatario deberá formular oposición conforme a la Ley.

CUADRAGÉSIMA CUARTA: SUSTITUCION DE VIVIENDA.- La Arrendadora y el Arrendatario podrán convenir la sustitución de la vivienda arrendada por otra, siempre que la nueva vivienda tenga similares características a la anterior, en precio, renta de arrendamiento, ubicación y superficie, en cuyo caso deberán celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En todo caso, será obligatoria esta sustitución, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias: Uno. Si el derecho de la Arrendadora promitente Vendedora se extingue por sentencia judicial no imputable al Arrendatario. Dos. Si la vivienda sufre destrucción total o parcial o tiene daños que la hagan inhabitable, a juicio de la Dirección de Obras de la Municipalidad correspondiente, que no sean imputables a hecho o culpa del Arrendatario. En todos estos casos, en el nuevo Contrato de Arrendamiento con Promesa de Compraventa que se celebre, las Partes deberán respetar el plazo establecido originalmente para la celebración del contrato de compraventa prometido, y la oportunidad de pago de los Aportes originalmente acordada.

B. CLAUSULAS DE CARACTER GENERAL APLICABLES A LA PROMESA DE COMPRAVENTA.-

CUADRAGÉSIMA QUINTA: PLAZO PARA SUSCRIBIR CONTRATO PROMETIDO Y MULTA POR ATRASO.- La escritura de compraventa deberá suscribirse por las partes en un plazo no superior a noventa días hábiles, contados desde la ocurrencia de cualquiera de las circunstancias, previstas en el artículo veintisiete de la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno. La Sociedad de Leasing Inmobiliario deberá notificar al Arrendatario promitente comprador o a sus herederos, en su caso, mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado en dicha sociedad, el nombre de la notaría en que se encuentra extendida la escritura y la fecha a partir de la cual puede concurrir a suscribirla. Por cada mes de atraso imputable al promitente Vendedor o al promitente Comprador, el incumplidor deberá pagar una multa en beneficio del otro, de acuerdo con la tabla confeccionada al efecto por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo veintisiete de la Ley número diecinueve mil

doscientos ochenta y uno. **C. CLAUSULAS COMUNES DE CARACTER GENERAL. CUADRAGÉSIMA SEXTA: FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO PROMITENTE COMPRADOR.- UNO)** En caso del fallecimiento del Arrendatario promitente Comprador, si hubiere contratado seguro de desgravamen, lo herederos deberán notificar el fallecimiento a la Sociedad de Leasing Inmobiliario, acompañando certificado de defunción y demás documentos exigidos por la Compañía Aseguradora para dar curso al pago del seguro. En el caso que no opere el seguro de desgravamen o si éste no se hubiere contratado, los herederos del Arrendatario podrán continuar con el Contrato de Leasing Habitacional, en los mismos términos pactados con el causante. La Arrendadora no podrá dar por terminado este contrato, fundándose en esta causal. **DOS)** Para que el contrato de Leasing Habitacional se entienda vigentes después de la muerte del Arrendatario, los herederos deberán continuar enterando los Aportes convenidos por el causante y presentar a la Arrendadora en un plazo no superior de dos años, contados desde el fallecimiento del causante, una copia autorizada de la resolución judicial que hubiere concedido la posesión efectiva de la herencia y del inventario de bienes del difunto debidamente protocolizado de acuerdo a la ley. **CUADRAGÉSIMA SEPTIMA: TERMINO ANTICIPADO DE CONTRATO.-** De acuerdo a la Ley, el Contrato de Leasing Habitacional terminará y se resolverá, respectivamente, por las siguientes causales: Uno. Por el no pago de los Aportes a que se alude en este Contrato de Leasing Habitacional. Dos. Por daños graves causados a la vivienda por hecho o culpa del arrendatario o las personas por las que responde civilmente. Tres. Por cambio de destino de la vivienda arrendada sin las autorizaciones que se establecen en este Contrato. Cuatro. Por incumplimiento de las obligaciones indicadas en el inciso segundo del artículo diez de la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno por parte de los herederos del arrendatario. Cinco. Por quiebra del Arrendatario promitente Comprador, en cuyo caso el juez árbitro fijará la fecha de restitución de la vivienda, la que se notificará al Sindico para su cumplimiento, y la indemnización de perjuicios, la que se pagará con cargo a los abonos efectuados al pago del precio de la compraventa prometida, con la preferencia establecida en el número cuatro del artículo dos mil cuatrocientos setenta y dos del Código Civil Si





Juan Carlos Maturana Lepeley
 Notario Público
 Notaría de Coronel
 Sotomayor N° 520
 Coronel



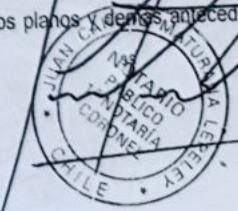
los abonos enterados en la Sociedad de Leasing Inmobiliario fueren insuficientes para el pago de la indemnización referida, el remanente tendrá el carácter de crédito valista. Seis. Por incumplimiento de las obligaciones del Arrendador Promitente Vendedor. Siete. Por deterioros experimentados por la propiedad que sean consecuencia de falta de adecuado mantenimiento por parte del Arrendatario Promitente Comprador. Se configurará esta causal en el caso que el Arrendatario promitente comprador no siguiere las instrucciones que sobre el particular le diere la Arrendadora promitente Vendedora, sea directamente o a través de la empresa que tenga a su cargo la administración del Contrato de Leasing Habitacional. Ocho. Cuando sin consentimiento escrito de la Arrendadora Promitente Vendedora, se demoliere todo o parte de las construcciones existentes en la propiedad o que se construyan en el futuro sin autorización de la Arrendadora promitente Vendedora, o se efectuare cualquier transformación, alteración o modificación en las referidas construcciones. Nueve. Si por incumplimiento del Arrendatario no existen o fueren ineficaces los seguros referidos en este contrato. El no ejercicio oportuno por parte de la Arrendadora Promitente Vendedora del derecho que se le reconoce en esta cláusula, no significará de manera alguna la renuncia del mismo, reservándose la Arrendadora Promitente Vendedora la facultad de ejercerlo cuando estime conveniente. Diez. Por el no pago oportuno por parte del Arrendatario Promitente Comprador de las sumas que se indican en la cláusula trigésimo séptima sobre Mora y Pena Moratoria de éste contrato. **CUADRAGÉSIMA OCTAVA: TRANSFERENCIA DE LA VIVIENDA Y CESION DE DERECHOS DE LA ARRENDADORA PROMITENTE VENDEDORA.**- Los derechos de la Arrendadora Promitente Vendedora que emanan del Contrato de Leasing Habitacional podrán ser transferidos o cedidos por ésta a terceros, en cuyo caso el cesionario gozará de todos los derechos, privilegios y garantías del cedente y subsistirán íntegramente las obligaciones y derechos del Arrendatario. Igualmente, y en conformidad a la Ley, la Arrendadora Promitente Vendedora podrá enajenar, en cualquier tiempo, la vivienda arrendada con promesa de compraventa, a otra sociedad del mismo tipo, a un fondo de inversión inmobiliario, a un fondo de inversión de créditos securitizados reglamentados por la Ley dieciocho mil ochocientos quince, o a una sociedad

32

securitizadora del Título XVIII de la Ley dieciocho mil cuarenta y cinco, o a las personas que la Superintendencia de Valores y Seguros declare por norma de carácter general que puedan adquirirla, quedando la sociedad adquirente sujeta al gravamen de cumplir el contrato en la forma pactada entre el Arrendatario y la Sociedad de Leasing Inmobiliario. **CUADRAGÉSIMA NOVENA: CESION DE DERECHOS DEL ARRENDATARIO.**- El Arrendatario podrá ceder los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato de Leasing Habitacional, previa notificación a la Arrendadora y una vez que ésta haya dado su conformidad expresa o tácitamente. La notificación deberá practicarse mediante carta certificada y deberá contener respecto del cesionario igual información a la requerida por la Arrendadora al cedente al momento de celebrarse el contrato objeto de la cesión. La Arrendadora podrá oponerse a la cesión por causa justificada, dentro del plazo fatal de treinta días corridos contados desde la notificación, debiendo comunicar por escrito al Arrendatario promitente Comprador los fundamentos de su objeción. Serán causas justificadas para oponerse a la cesión, entre otras y a sólo criterio de la Arrendadora, la falta de capacidad de pago del cesionario, sus malos antecedentes comerciales, no haber acreditado renta suficiente mediante documentación fidedigna, y cualquiera otra que a título de la Arrendadora sea causa suficiente para no haber celebrado el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa con quien se propone como cesionario, entre ellas el hecho que este último no sea titular de un subsidio habitacional aplicable al contrato de Leasing Habitacional bajo las mismas condiciones, plazos y montos que el subsidio de que es titular el Arrendatario Promitente Comprador, en el evento que el cedente sea titular de un subsidio. **QUINGUAGÉSIMA: EL ENDOSO.**- Sin perjuicio de lo establecido en las dos cláusulas anteriores, en conformidad con lo dispuesto en el artículo doce del Decreto Supremo número ciento veinte de mil novecientos noventa y cinco, del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, la cesión del contrato de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa, tanto por parte de la Arrendadora Promitente Vendedora como por parte del Arrendatario Promitente Comprador, se efectuará mediante endoso colocado a continuación, al margen o al dorso del título, con indicación del nombre del cedente y del cesionario, debiendo



esta notaría de don Juan Carlos Maturana Lepeley, bajo el número mil ciento setenta y tres, con fecha veintinueve de Abril del año dos mil quince, documentos que se han tenido a la vista por el notario que autoriza. **DECLARACION DE ESTADO CIVIL ARRENDATARIA PROMITENTE COMPRADORA:** Doña JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA, ya individualizada, declara formalmente poseer el estado civil de soltera y estar en conocimiento que los actos jurídicos de que da cuenta este instrumento se celebran precisamente en consideración a esta declaración. Asimismo expresa conocer el artículo veintisiete de la Ley número cuatro mil ochocientos ocho sobre Registro Civil. **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO:** Se deja constancia que la presente compraventa no se encuentra afecta al Impuesto al Valor Agregado -IVA-, por cuanto la vivienda objeto de este instrumento, cumple con lo dispuesto en la letra F del artículo doce del Decreto Ley número ochocientos veinticinco de mil novecientos setenta y cuatro, incorporada por la Ley número veinte mil setecientos ochenta de veintinueve de septiembre de dos mil catorce, atendida la aplicación de un subsidio habitacional del Estado al Contrato de Arrendamiento de Vivienda con Promesa de Compraventa indicado en la cláusula sexta precedente. Asimismo, se deja constancia que la presente operación no se encuentra afecta a IVA por cuanto la vendedora encargó la construcción del inmueble a "Constructora Pehuenche Limitada, según consta en el Contrato de Construcción a Suma Alzada de fecha cinco de octubre del año dos mil doce, que el Notario que suscribe ha tenido a la vista. - SE DEJA CONSTANCIA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: Uno) AUTORIZACIÓN DE LEY SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA: "I. Municipalidad de San Pedro de la Paz. Dirección de Obras. Certificado de Copropiedad Inmobiliaria. Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Número de certificado: Cero ocho. Fecha: Cinco febrero dos mil catorce. Rol: Dieciséis mil ochocientos cinco - catorce. Región: Bío Bío. Urbano. Vistos: A) Las atribuciones emanadas del Art. Diez de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial. C) La solicitud para acogerse a la Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, los planos y datos, antecedentes debidamente suscritos



las firmas de las partes ser autorizadas por Notario y anotarse la respectiva cesión al margen de la inscripción del contrato de arrendamiento con promesa de compraventa. En el endoso podrá constar el precio de la cesión y la forma de pago. Para los efectos previstos para el artículo doce señalado y según lo dispone el artículo tercero del Decreto Supremo ciento veinte del MINVU de mil novecientos noventa y cinco, en las copias autorizadas de la Escritura Pública del respectivo contrato de arrendamiento con promesa de compraventa deberá estamparse la mención de tratarse de copias no endosables, con la sola excepción de dos de ellas, una de las cuales se entregará al Arrendador Promitente Vendedor y la otra al Arrendatario Promitente Comprador. **QUINCUGÉSIMA PRIMERA: ARBITRAJE OBLIGATORIO.-** Cualquier duda o dificultad que surja entre las partes con motivo del contrato de Leasing Habitacional o de sus documentos complementarios o modificatorios, ya se refiera a su cumplimiento, resolución, terminación anticipada, indemnización de perjuicios, fijación de la fecha en que deberá restituirse la vivienda, las prestaciones mutuas y las cuestiones de interpretación del contrato u otra causa relacionada con este contrato, se resolverá mediante arbitraje, conforme lo establece el artículo cuarenta de la Ley diecinueve mil doscientos ochenta y uno y su Reglamento. **QUINCUGÉSIMA SEGUNDA: INDIVISIBILIDAD DE OBLIGACIONES.-** Las Partes convienen expresamente que todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Leasing Habitacional tendrán el carácter de indivisibles, de modo que su cumplimiento podrá exigirse a cualquiera de los herederos del Arrendatario o sus sucesores, conforme a los artículos mil quinientos veintiséis número cuatro y mil quinientos veintiocho del Código Civil. **PROTOCOLIZACIÓN.** Se deja expresa constancia que el **Certificado de Recepción Definitiva de Edificación** número ochenta y cuatro guión quince guión ciento tres de fecha veintidós de diciembre de dos mil quince, el **Certificado de Copropiedad Inmobiliaria**, número cero ocho, de fecha cinco de febrero de dos mil catorce y la Resolución D.O.M. número diez guión dieciséis guión ciento ocho de veinticinco de enero de dos mil dieciséis, que complementa el certificado de Copropiedad Inmobiliaria, todos otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz, se encuentran protocolizados en



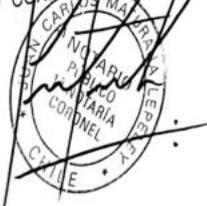


por el propietario y el arquitecto correspondientes al expediente S.C.I. décimo número doscientos veintinueve de fecha veintiseis noviembre dos mil trece. D) El Permiso de Edificación número treinta y uno de fecha siete marzo dos mil once. E) La resolución modificatoria del proyecto número veinticuatro de fecha veinte febrero dos mil doce. F) La Recepción Definitiva Total número ochenta de fecha veintitres julio dos mil trece. G) Reglamento de Copropiedad, reducido a escritura pública de fecha seis de diciembre de dos mil doce otorgada en la Notaría de Talca de don Carlos Demetrio Hormazábal Troncoso e inscrita a fojas cuatrocientas once número ciento veinticinco del Registro de Hipotecas y Gravámenes del CBR de San Pedro de la Paz del año dos mil trece. H) El Formulario F dos mil ochocientos tres del SII del cálculo de la Edificación terminada de cada unidad acogida a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete. I) El Certificado de Número catorce del diez enero dos mil doce. J) El Certificado del SII número quinientos treinta y un mil veintiuno de fecha tres abril dos mil doce, de Asignación de Roles en Trámite. RESUELVO: Uno.- Certificar que se acoge a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Condominio Tipo A el inmueble ubicado en calle Tucapel número quinientos quince, Barrio Costa Norte, Sector Costa, destinado a doce edificios colectivos habitacionales y una caseta de guardia, con una superficie edificada total de trece mil seiscientos veintitres coma veinticinco metros cuadrados y de cinco pisos de altura, de propiedad de Galilea S.A. Ingeniería y Construcciones. - Etapa Uno, correspondiente a mil setecientos cincuenta y ocho como dieciocho metros cuadrados, cuenta con Permiso de Edificación y Recepción Definitiva Parcial otorgada. - Etapas restantes cuenta con Permiso de Edificación otorgado. Unidades habitacionales vendibles: Etapa Uno: Veinte. Etapa restante: Doscientos veinte. Estacionamientos enajenables: Trece, Ciento cincuenta. Estacionamientos visitas y minusválidos: --, trece. Total estacionamientos: Trece. Ciento sesenta y tres. Dos.- Aprobar los respectivos planos de copropiedad inmobiliaria adjuntos al presente certificado. Tres.- Certificar que el inmueble cumple con los requisitos establecidos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General y el Instrumento de Planificación Territorial. Cuatro.- Constituyen unidades enajenables

36



y bienes comunes del condominio los indicados en los planos adjuntos al presente certificado y señalados en el Reglamento de Copropiedad, en conformidad a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete y su reglamento. Cinco.- Anótese en el Registro Especial de esta Dirección de Obras Municipales, archívese, y dese copias autorizadas al interesado. Seis.- Pago de Derechos. Cantidad de unidades vendibles: Doscientos cuarenta. Dos cuotas de ahorro Corvi. Dos mil trescientos setenta pesos. Quinientos sesenta y ocho mil ochocientos pesos. Estacionamientos vendibles: Ciento sesenta y tres. Dos cuotas de ahorro Corvi. Dos mil trescientos setenta pesos. Trescientos ochenta y seis mil trescientos diez pesos. Cantidad ejemplares certificados: Uno. Una cuota de ahorro Corvi: Mil ciento ochenta y cinco pesos. Mil ciento ochenta y cinco pesos. Total a pagar: Novecientos cincuenta y seis mil doscientos noventa y cinco pesos. Hay timbre y firma". Conforme. Dos) CERTIFICADO DE DEUDAS: "Tesorería General de la República. Certificado de Deuda. Nombre: GALILEA S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION. Dirección: Tucapel quinientos quince LT F uno - B. Comuna: San Pedro de la Paz. Rol: Trescientos cuarenta y tres guión dieciséis mil ochocientos cinco guión catorce. Deuda morosa: formulario: Treinta. Fecha vcto.: Treinta-abril-dos mil dieciséis. Total: Ochocientos cincuenta y dos mil ciento sesenta y un pesos. Deuda no morosa: Ochocientos cincuenta y dos mil ciento sesenta y un pesos. Deuda no vencida. Formulario: Treinta. Fecha Vcto.: Treinta-junio-dos mil dieciséis. Total: Ochocientos cincuenta y dos mil ciento sesenta y un pesos. Liquidada al vencida: Ochocientos cincuenta y dos mil ciento sesenta y un pesos. El Servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria del Rol trescientos cuarenta y tres guión dieciséis mil ochocientos cinco guión catorce, éste registra deuda por los formularios detallados precedentemente". Conforme. PERSONERIAS: La personería del representante de "UNIDAD LEASING HABITACIONAL S.A.", consta en la escritura pública de fecha diez de septiembre del año dos mil trece, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna, que el Notario que autoriza ha tenido a la vista y que no se inserta a petición de las partes.- La personería de don GONZALO CONRADO SOROLLA PARKER, y de don



Juan Carlos Maturana Lepeley
Abogado - Notario Público
Primera Notaría de Coronel
Sotomayor N°520
Coronel



ALVARO TAPIA BRAVO, para representar a GALILEA S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION, consta de escritura pública otorgada en Talca, en la notaría de don Carlos Hormazábal Troncoso de fecha siete de mayo del dos mil catorce, que el Notario que autoriza ha tenido a la vista y que no se inserta a petición de las partes.- Minuta redactada por abogado Oscar Torres Arrau. El Certificado de Recepción Municipal número ochenta y cuatro - quince - ciento tres de fecha veintidós de diciembre del año dos mil quince, otorgados por la Dirección de Obras Municipales e la Ilustre Municipalidad de San Pedro de La Paz y el certificado de Copropiedad Inmobiliaria fue emitido por la misma Dirección de Obras con el número diez - dieciséis - ciento ocho de fecha veinticinco de enero del dos mil dieciséis. Una copia del plano del Condominio acogidos a la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete se encuentra archivado en el Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, bajo el número tres-b final del registro de propiedad Sección Especial Ley de Copropiedad Inmobiliaria del año dos mil dieciséis. El Reglamento de Copropiedad del "Conjunto Habitacional El Arrayán" consta en escritura pública de fecha seis de diciembre del año dos mil doce, otorgada ante el Notario Público de Talca don Carlos Hormazábal Troncoso, inscrito a fojas cuatrocientos once número ciento veinticinco del Registro de Hipotecas del año dos mil trece del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz. Dicho reglamento se modificó por escritura pública de fecha tres de febrero de dos mil catorce, repertorio número setecientos noventa y siete guión dos mil catorce y se rectificó por escritura pública de fecha veintinueve de abril de dos mil catorce, repertorio tres mil ciento cuarenta y tres guión dos mil catorce, ambas otorgadas ante el Notario Público de Talca don Carlos Demetrio Hormazábal Troncoso, y que constan anotadas al margen de la inscripción antes citada. ROL ASIGNADO : Al lote que por este acto se vende, le fue asignado el rol de avalúo en trámite número dieciséis mil ochocientos ocho guión ciento setenta y cinco, de la comuna de San Pedro de la Paz, según Certificado de Asignación de Roles en Tramite emitido con fecha doce de noviembre del dos mil quince por la VIII Dirección Regional Concepción. ROL MATRIZ: El rol matriz número dieciséis mil ochocientos cinco guión catorce de la comuna de San Pedro de la Paz, se encuentra al día en el pago de las contribuciones, según documento tenido a la vista. EXENCIÓN IMPUESTO : LA CALIDAD DE VIVIENDA SOCIAL de los departamentos que componen el Condominio consta de Certificado DOM número ciento noventa y seis, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz, por lo que se encuentra exenta del pago de impuesto de timbres y estampillas.



En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes.- Se da copia.- DOY FE.-

FIRMA
RUT. 7372558-2
GALILEA S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION

FIRMA
RUT. 97769617
GALILEA S.A. DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION

FIRMA
RUT. 14515398-0
UNIDAD LEASING HABITACIONAL

FIRMA
RUT. 17.213.430-6
JENNIFER ADELA PAVEZ PEREIRA
ARRENDATARIA PROMITENTE COMPRADORA

FIRMA
RUT. 5034621-8
DIGNA YOLANDA MENEZ GALLEGOS
MANDATARIA

CONFORME CON SU ORIGINAL
FIRMO Y SELLO ESTA COPIA
CORONEL 02 JUN. 2016
JUAN CARLOS MATURANA LEPELEY
NOTARIO





**HECTOR SEPULVEDA QUINTANA
CONSERVADOR DE BIENES RAICES, COMERCIO Y MINAS
LOS CANELOS 105- SAN PEDRO DE LA PAZ**

CERTIFICO QUE:

Esta hoja corresponde a la Escritura Pública otorgada en la Notaría de Coronel, de don Juan Carlos Maturana Lepeley, con fecha 29 de Abril del año 2016, Repertorio N° 1173.-

Anotada en el Libro de Repertorio bajo el N° 4401 y 4402 respectivamente, e inscrita con fecha 05 de Julio del año 2016:

En el Registro de Propiedad a fojas 2722 N° 1887 del año 2016.-

En el Registro de Hipotecas a fojas 1632 N° 959 del año 2016.-

San Pedro de la Paz, 05 de Julio de 2016.-arn C 212201

A handwritten signature in green ink is written over a red circular stamp. The stamp contains the text: 'HECTOR J. SEPULVEDA QUINTANA', 'CONSERVADOR DE BIENES RAICES', 'COMERCIO Y MINAS', and 'SAN PEDRO DE LA PAZ'.