

Nº 425
Rep.: 1334

FOLIO REAL
Nº 10.697

COMPRAVENTA Y MUTUO HIPOTECARIO ENDOSABLE
VIVIENDA

"D.S. Nº 235 (V y U), 1985"

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VERA

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

SERVIDUMBRE

Hip	696 v	
	224	1998

A
CONAVICOOP

	1018	
	514	2005

SERVIDUMBRE

Hip	699 v	
	224-A	1998

Y

BANCO SANTANDER-CHILE

Pch	711	
	403	2005

Pch	711	
	404	2005

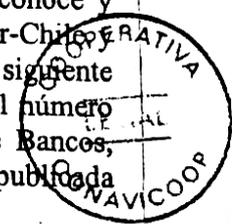
ALZADA PROHIBICION

San Pedro de la Paz, veintiuno (21) de Febrero de dos mil cinco (2005).-

En San Pedro de la Paz, a **29 DE OCTUBRE DE 2004**, entre CONAVICOOP, cooperativa abierta de vivienda, Rut. Número 70.020.030-2, en adelante también "La Vendedora", representada en este acto, según se acreditará, por don **CRISTIAN MAURICIO WOOD ARMAS**, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número 4.469.264-3 y por don **ANDRES HERNAN SAINTE-MARIE ASENJO**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número 4.424.356-3, todos domiciliados en Santiago, Calle Londres 81 y de paso en ésta; **FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VERA**, de nacionalidad chilena, casado con **SÁNDRA LETICIA ALARCON VELIZ**, EMPLEADO, domiciliado en AVENIDA PRAT Nº 415, ARAUCO, y de paso en ésta; cédula nacional de identidad número 11.596.552-2, en adelante "El Comprador", "El Mutuario" o "El Deudor"; don **ADRIAN HUGO BERLAND VASQUEZ** chileno, casado, contador auditor, cédula nacional de identidad número 9.962.771-9, y don **JUAN DAVID CHANDIA NOVA** chileno, empleado bancario, casado, cédula nacional de identidad número 6.983.802-2, ambos como mandatarios y en representación del Banco Santander-Chile, sociedad anónima bancaria, Rol Unico Tributario número 97.036.000-K, según se acreditará, en adelante "el Banco"; todos domiciliados en calle Colo-Colo número 517, comuna de Concepción, de paso en ésta, todos mayores de edad, se ha convenido lo siguiente: **PRIMERO**: Conavicoop es dueña del Lote 2B-2, resultante de la subdivisión del Lote 2-B ubicado en la comuna de San Pedro de la Paz, VIII Región, el que a su vez se originó de la subdivisión del Lote Nº 2 de la subdivisión del conjunto de predios denominados "Lomas Coloradas". El Lote 2B-2 tiene los siguientes deslindes y medidas: Al Norte, con Lote 2A, en 555 mts.; al Sur, con Lote 2B-1 en 70,03 mts., y con Lote 2C en 406,22 mts.; al Oriente, con FF.CC a Coronel en 25,14 mts., y con Lote 2B-1 en 647,47 mts.; y, al Poniente, con Lote 2B-3 en 673,20 mts., encerrando una superficie aproximada de 301.215,86 mts cuadrados. Adquirió el predio por compra a Costa Sur S.A., según consta en escritura pública otorgada con fecha 5 de Marzo de 1997 en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, corriendo inscrito el dominio a su nombre a fs. 1010, Nº 578 del Registro de Propiedad de 1998 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz. Sobre este predio, Conavicoop ha construido una etapa de su Programa Habitacional **Villa Conavicoop San Pedro**, compuesto por viviendas acogidas al D.F.L. 2 de 1959, sus modificaciones y reglamentos. Los distintos sitios o lotes correspondientes a cada vivienda, aparecen singularizados en el plano de loteo del Programa aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz mediante Resolución número 71 de fecha 6 de Julio de 2000, modificado por Resoluciones



número 5 de fecha 22 de Enero de 2001, número 26 de fecha 12 de Abril de 2001, número 57 de fecha 28 de Junio de 2002, número 60 de fecha 11 de Junio de 2003, número 179 de fecha 21 de Noviembre de 2003 y número 149 de fecha 13 de Agosto de 2004, y archivado con el número 938-C al final del Registro de Propiedad en los registros del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, con fecha 23 de Septiembre de 2004. El permiso municipal de edificación de las 180 viviendas correspondientes a esta etapa del programa, fue otorgado con el número 138 con fecha 3 de Agosto de 2000, y modificado por Resoluciones número 4 de fecha 22 de Enero de 2001, número 92 de fecha 6 de Septiembre de 2002, número 58 de fecha 9 de Junio de 2003, número 178 de fecha 21 de Noviembre de 2003 y número 148 de fecha 3 de Agosto de 2004 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz, y reducidos respectivamente a escritura pública con fecha 22 de Enero de 2001, 9 de Marzo de 2001, 30 de Octubre de 2002, 4 de Agosto de 2004 y 10 Septiembre de 2004 en la Notaría de San Pedro de la Paz de don Héctor Sepúlveda Quintana.- Por el presente acto, CONAVICOOP, representada en la forma expresada en la comparecencia, vende, cede y transfiere a **FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VERA**, quien compra y adquiere para sí, la vivienda ubicada en **PASAJE EDUARDO BARRIOS # 8462** que corresponde al lote número **59** de la Manzana **B-6** del plano de loteo singularizado en la cláusula precedente.- **SEGUNDO:** El precio de la compraventa es la cantidad de \$ 17.193.069 .-, equivalentes al día primero del presente mes, a 1.000,00000 Unidades de Fomento, al valor de \$ 17.193,07 cada Unidad de Fomento, que se entera: a) Con \$ 1.891.237 .-, equivalentes al día primero del presente mes a 110,00000 Unidades de Fomento, provenientes del ahorro enterado por el comprador en su Cuenta de Aporte de Capital en la Cooperativa CONAVICOOP, entre las cuales se incluyen 100,25 Unidades de Fomento, certificadas para la postulación al Subsidio Habitacional.- El comprador faculta expresa e irrevocablemente en este acto a la vendedora para que en su nombre y representación gire y perciba de su Cuenta de Aporte de Capital antes referida, el equivalente a 110,00000 Unidades de Fomento al valor del día de su pago efectivo.- b) Con \$ 13.754.456.- equivalente al día primero del presente mes a la cantidad de 800,000 Unidades de Fomento, que el Banco Santander-Chile entrega a la vendedora por cuenta y riesgo del comprador con cargo a un mutuo hipotecario endosable, por igual monto, que el Banco le otorga al Conservador en la cláusula sexta de esta escritura, y en las condiciones y modalidades que más adelante se señalan, la que aceptan expresamente las partes.- c) Con la cantidad de \$ 1.547.376 .-, equivalentes al día primero del presente mes a 90,00000 Unidades de Fomento que corresponde al monto del Certificado de Subsidio Habitacional otorgado según D.S. Nº 235 (de V. Y U de 1985) y sus modificaciones posteriores, que la vendedora declara recibida a su entera satisfacción. El comprador declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la propiedad raíz materia de este contrato. El vendedor declara haber recibido la totalidad del precio y lo declara en consecuencia, íntegramente pagado. **TERCERO:** Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato. Las partes declaran cumplida cualquier promesa de compraventa celebrada entre ellas relativa al inmueble objeto de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorga el mas amplio y completo finiquito.- **CUARTO:** 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, libre de todo gravamen, prohibición, embargo y juicios pendientes y con sus contribuciones fiscales y municipales, y demás servicios al día, respondiendo la parte vendedora del saneamiento en conformidad a la Ley. El comprador declara que conoce y acepta el estado de la propiedad.- **QUINTO:** Entre el Banco Santander-Chile y **FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VERA** se ha convenido en el siguiente contrato de mutuo hipotecario endosable, sujeto a las disposiciones del número cuatro bis del Artículo número ochenta y tres de la Ley General de Bancos, incorporado en virtud de la Ley número dieciocho mil setecientos siete publicada



MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

en el Diario Oficial de fecha diecinueve de Mayo de mil novecientos ochenta y ocho y sujeto, además, a lo establecido en la circular número dos mil trescientos ochenta y dos, de fecha veintisiete de Julio de mil novecientos ochenta y ocho, emanada de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, al Artículo veintiuno bis, del Decreto con Fuerza de Ley número doscientos cincuenta y uno del año mil novecientos treinta y uno, en lo pertinente a la Circular número ochocientos once, de fecha veintidos de Julio de mil novecientos ochenta y ocho, a la Circular número ochocientos ochenta y ocho, a la Circular número ochocientos treinta y tres de fecha diecinueve de Diciembre de mil novecientos ochenta y ocho, ambas emanadas de la Superintendencia de Valores y Seguros y sus posteriores modificaciones y complementaciones, y a las disposiciones que se señalan en las cláusulas siguientes.- **SEXTO:** El Banco Santander-Chile, a fin de enterar parte del precio referido en la letra b) de la cláusula segunda precedente, da en préstamo al deudor o mutuuario la cantidad de **800,000** Unidades de Fomento, por su equivalencia en pesos moneda legal al día primero del presente mes, de las que se da por recibido el mutuuario a su entera y total satisfacción y conformidad. El mutuuario, en este mismo acto, entrega dicha suma al Banco Santander-Chile y le confiere un mandato mercantil irrevocable y gratuito, en conformidad a los artículos, doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y ocho, doscientos cuarenta y uno y siguientes del Código de Comercio, para que entregue directamente al vendedor, y por su cuenta, el importe del referido mutuo, al valor en pesos moneda legal que tenga la Unidad de Fomento a la fecha en que se verifique dicha entrega una vez que se encuentre inscrita, con el carácter de primer grado, en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces competente, la hipoteca que el deudor constituye a favor del Banco para garantizar dicho mutuo y a que se hace referencia en esta escritura. El Banco acepta este mandato en los términos señalados. La obligación para el mutuuario rige desde la fecha del presente contrato.- **SEPTIMO:** El deudor se obliga a pagar al Banco la expresada cantidad de **800,000** Unidades de Fomento en el plazo de **240** meses a contar del día primero del mes subsiguiente a la fecha de este contrato, por medio de dividendos anticipados, mensuales y sucesivos.- Dichos dividendos comprenderán la amortización, los intereses y la comisión.- La tasa de interés real, anual y vencida que devenga el presente préstamo será de **6,30** por ciento anual. El reajuste e interés se devengarán a contar del día primero del mes siguiente al del presente contrato. El capital prestado o el saldo de la deuda y los dividendos, se reajustarán y pagarán de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento, conforme a la Ley, dieciocho mil diez. El dividendo mensual que corresponda pagar, será aquel que resulte de multiplicar por **800,000** el número de Unidades de Fomento que corresponde a cada uno de los respectivos **240** dividendos a contar del dividendo número 1 que consta en la tabla de desarrollo, elaborada por el Banco, a vía ejemplar para un préstamo u obligación de una Unidad de Fomento y que se encuentra protocolizada con fecha **01 de Agosto de 2002** bajo el N° **2** en la **Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo**. El deudor declara conocer y aceptar expresamente la referida tabla, confeccionada de acuerdo con las pautas señaladas en la Circular de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras antes mencionada, y las partes dejan expresa constancia que dicha Tabla forma parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales. En atención a que dicha tabla de desarrollo se ha confeccionado considerando como base el día 1 del primer mes del plazo del mutuo, esto es, del día primero del mes subsiguiente al de la fecha de la presente escritura, si el desembolso efectivo del préstamo se efectúa antes de dicha fecha, el mutuuario deberá pagar los intereses correspondientes a los días comprendidos entre la fecha del desembolso efectivo del préstamo y el día primero del mes subsiguiente al de la fecha de esta escritura, calculándose en forma proporcional al número de días comprendidos entre dichas fechas. El mutuuario faculta expresamente al Banco para retener del monto del préstamo la diferencia de intereses que se produzca o cobrárselos conjuntamente con el cobro del primer dividendo o cuota del mutuo. Los dividendos se pagarán por mensualidades vencidas, dentro de los primeros

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel



diez días corridos del mes subsiguiente al del respectivo vencimiento, correspondiendo por consiguiente efectuar el pago del primer dividendo dentro de los diez primeros días corridos del mes subsiguiente al de la fecha del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, la cuota a pagar por el deudor deberá incluir además del dividendo mensual, las primas correspondientes a los seguros de Desgravamen, Incendio, adicionales y otros riesgos. Queda expresamente estipulado que todas las obligaciones que del presente instrumento emanan para el Deudor, tendrán el carácter de indivisibles para todos los efectos legales.- **OCTAVO:** Los dividendos deberán ser pagados en dinero efectivo, por el valor en pesos moneda legal, de las Unidades de Fomento a la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio de lo anterior, si el dividendo no fuere pagado dentro del plazo establecido en la cláusula anterior, devengará desde el día primero del mes en que debió pagarse, un interés penal igual al interés máximo convencional que la Ley permita estipular para este tipo de operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajustables. El deudor abonará, asimismo, el interés máximo convencional que la Ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajustables, sobre todas las sumas que el acreedor hubiere desembolsado por él, para hacer efectivas las obligaciones emanadas de este contrato, y por las sumas que anticipare por primas de seguros, contribuciones del bien raíz que se hipoteca, como también por cualquier suma que el acreedor tuviere que desembolsar con ocasión de este préstamo. Asimismo, el Deudor autoriza al Banco para cargar su cuenta corriente, que mantenga en el mismo Banco, los dividendos que corresponda cancelar según lo señalado. Las partes deja expresa constancia que, como todos los valores del presente contrato de mutuo que se encuentran expresados en Unidades de Fomento, fijados de conformidad a la Ley número dieciocho mil diez; si por cualquier causa o motivo dejare de existir dicha Unidad o se modificare la forma, bases o procedimientos para calcular su reajuste diario, todas las sumas que se encuentren pendientes de pago entre las partes serán reajustadas de acuerdo al siguiente procedimiento: a) Hasta la fecha en que se deje de existir la Unidad de Fomento o se modifique la forma, bases o procedimientos para calcular su reajuste diario, los valores adeudados se reajustarán en la misma forma que la variación que experimente la Unidades de Fomento; b) A partir de la fecha en que deje de existir la Unidad de Fomento o se modifique la forma, bases o procedimientos para calcular su reajuste diario, los valores adeudados se reajustarán en la misma proporción que la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, por el período respectivo, calculado entre el mes anterior a la fecha en que se produzca la expresada modificación, eliminación o sustitución y el mes o período de mes anterior a la fecha de pago efectivo de que se trate.- **NOVENO:** Las partes dejan expresa constancia que, el crédito otorgado en este acto por el Banco al Mutuario lo es con "cláusula a la Orden", en atención a que dicho crédito se encuentra sometido a la normativa legal y reglamentaria definida en la cláusula quinta anterior. En tal sentido y en cumplimiento a esas disposiciones, el señor Notario que autoriza esta escritura, otorgará tan sólo una copia autorizada endosable de la misma, la que será entregada al acreedor, esto es, al Banco Santander-Chile, que será la única que tendrá el carácter endosable. Con todo, y de acuerdo a lo establecido en la Ley 19.439, el Notario, y sólo a requerimiento de cualquiera de las partes, podrá otorgar copias no endosables de esta escritura, para ser entregada a dichos requirentes, las cuales en todo caso deberán llevar estampadas en forma destacada la mención "copia autorizada no endosable". Asimismo, el crédito a la orden del Banco que aquí se ha generado como consecuencia del presente mutuo, es por naturaleza transferible por el acreedor mediante endoso, colocado ya sea a continuación, al margen o al dorso de la copia autorizada de esta escritura. Dicho endoso debe llevar la indicación del nombre completo o razón social del cesionario o endosatario, su domicilio, la fecha en que se haya extendido y la firma del cedente, pudiendo recaer en favor de cualquier Banco o Institución Financiera, o bien en beneficio de cualquiera otra entidad regulada por una Ley especial que le permita efectuar este tipo de inversiones y siempre y cuando en

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

este último caso, la Superintendencia que corresponda haya declarado por una norma general, que ese tipo de sociedad o entidades puede adquirirlos. Se deja igualmente expresa constancia que el endosatario o cesionario podrá, a su vez, redosar nuevamente este crédito en favor de cualquiera de las Instituciones antes mencionadas y dando cumplimiento a las formalidades ya referidas, siendo de la misma manera susceptibles este crédito de futuros endosos similares. Los créditos sólo podrán transferirse como unidad, no pudiendo cederse participaciones sobre los mismos. El endoso será siempre sin responsabilidad para el cedente, respondiendo éste únicamente de la existencia del crédito. La cesión o endoso comprenderá, por ese solo hecho, el traspaso de las garantías, derechos y privilegios que acceden a dicho crédito en favor del acreedor cedente, debiendo anotarse el endoso al margen de la pertinente inscripción hipotecaria de la propiedad que se entrega en garantía.- **DECIMO:** El deudor puede reembolsar anticipadamente todo o una parte no inferior al 25% por ciento del capital adeudado, conjuntamente con el pago del interés correspondiente a los tres meses siguientes que debieron haberse devengado en favor del acreedor, pudiendo, por consiguiente, rechazar el acreedor cualquiera amortización que no se ajuste al mínimo señalado. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias, éstas se efectuarán únicamente en moneda corriente y por el equivalente en pesos del valor de las Unidades de Fomento a la fecha de hacerse efectiva la amortización. A virtud de estas amortizaciones parciales, se rebajará proporcionalmente el valor de los dividendos mensuales posteriores a ellas, sin alteración del plazo residual de la deuda. En el evento de un prepago parcial, no podrá modificarse ninguna de las demás condiciones del Mutuo sin expreso consentimiento del acreedor. El prepago total o parcial hecho voluntariamente por el deudor podrá efectuarse en todo tiempo.- **DECIMO PRIMERO:** Con el fin de asegurar el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que establecen en este instrumento, el Deudor constituye primera hipoteca a favor del Banco Santander Chile, sobre la propiedad que por el presente instrumento adquiere, individualizada en la cláusula primera de esta escritura. Se comprenden en la hipoteca anterior, todos los inmuebles que por adherencia o destinación pertenezcan o se reputen pertenecer a la propiedad hipotecada, sus frutos naturales y civiles, aumentos y mejoras útiles, necesarias o voluntarias.- **DECIMO SEGUNDO:** Queda obligado el deudor a no celebrar actos o contratos respecto de la propiedad que por este instrumento adquiere, a favor de terceros, especialmente a no gravarla ni enajenarla, sin previo consentimiento del Banco Santander-Chile, por lo cual se inscribirá conjuntamente con la hipoteca que se constituye en la cláusula anterior, prohibición de gravar y enajenar la propiedad individualizada en la cláusula primera de esta escritura sin previo consentimiento escrito del Banco.- La infracción a esta prohibición facultará al Banco Santander-Chile para hacer exigibles todas las obligaciones que el deudor mantenga con el Banco Santander-Chile, cualquiera sea su origen, fecha de vencimiento o monto.- El Banco, representado en la forma antedicha, declara que está conforme con lo estipulado y que acepta la constitución de la hipoteca a su favor en los términos expuestos y la prohibición de celebrar actos o contratos y gravar y enajenar la propiedad sin consentimiento escrito del Banco.- **DECIMO TERCERO:** A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por las normas que regulan el Sistema General del Subsidio Habitacional, el comprador constituye prohibición de enajenar la propiedad que por el presente instrumento se vende, durante el plazo de 5 años contados desde la fecha de inscripción de esta prohibición en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, sin autorización previa del Serviu VIII Región, el cual sólo la otorgará si se cumple el requisito que sobre el particular establece la reglamentación correspondiente. Asimismo, durante el mismo tiempo o período, no podrá dársele a la vivienda otro destino que no sea exclusivamente habitacional. No se considerará cambio de destino para estos efectos la instalación en ella de un pequeño taller artesanal o de un pequeño comercio, o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que subsista su principal destinación habitacional. Esta prohibición caducará automáticamente transcurrido el

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

F.

mencionado plazo de 5 años.- La infracción de esta prohibición será responsable al comprador, quien quedará afecto a las sanciones establecidas en las normas reglamentarias respectivas.- **DECIMO CUARTO:** El deudor faculta al Banco para contratar un seguro contra riesgos de incendio y otros riesgos de la propiedad objeto de este contrato por un valor igual al valor de riesgo expresado en la tasación, efectuada por el propio Banco y además, un seguro de desgravamen por un valor igual al préstamo indicado en cláusula sexta, en estos casos el único beneficiario será el Banco. El pago de las primas de estos seguros será de cargo del deudor y deberán ser pagados al Banco, en los plazos en que ésta lo estipule según los convenios con las Compañías de Seguros. Ninguna responsabilidad afectará al Banco por la no contratación o por la no renovación de los seguros, o por cualquier otra causa referente a la póliza o a la Compañía Aseguradora. La parte deudora faculta irrevocablemente al Banco para que le cobre las primas, de todos los seguros referidos, conjuntamente con el pago de los dividendos o servicios de su deuda. Asimismo, en el evento que el o los seguros sean contratados directamente por el Banco en caso de mora o simple retardo en el pago de los dividendos o cuotas, el Banco quedará liberado de toda responsabilidad respecto del pago de las primas de dichos seguros. Asimismo, la parte deudora declara conocer que, por norma general, las Compañías de Seguros de Vida no asegura desgravamen una vez que el asegurado haya cumplido ochenta años de edad; en consecuencia, produciéndose tal evento, o la edad que prescriba la compañía aseguradora contratante del seguro de desgravamen, el crédito quedará desprotegido de tal seguro.- **DECIMO QUINTO:** El Banco Santander-Chile representado en la forma antedicha declara que está conforme con lo estipulado y que acepta el reconocimiento de la deuda y la constitución de la hipoteca a su favor en los términos expuesto y la prohibición de gravar y enajenar la propiedad sin consentimiento escrito del Banco. Se conviene asimismo que todas y cada una de las obligaciones derivadas de este contrato tendrán carácter de indivisibles conforme a lo previsto en los artículos mil quinientos veintiséis número cuatro y mil quinientos veintiocho del Código Civil.- **DECIMO SEXTO:** El Banco otorgará recibo del pago de dividendos indicando separadamente las sumas que correspondan a amortizaciones, intereses y comisión. Sin perjuicio de lo anterior, mientras el acreedor no haya ejercido la facultad de aceleración prevista en la cláusula siguiente, el retardo en el pago de dos o más dividendos dará derecho al acreedor para imputar el pago de uno a cualquiera de ellos al dividendo más antiguo. El deudor autoriza y consiente expresamente en esta forma de imputación del pago de dividendos atrasados, obligándose a no exigir una imputación distinta a la estipulada. - **DECIMO SEPTIMO:** En caso de mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las obligaciones que se garantizan con la hipoteca que se constituye mediante la presente escritura, todas y cada una de tales obligaciones podrán hacerse inmediatamente exigibles como si fueren de plazo vencido. Podrán hacerse igualmente exigibles en caso de verificarse una cualquiera de las siguientes circunstancias; a) Si se retarda el pago de cualquier dividendos más e diez días; o si no pagare oportunamente las contribuciones fiscales y/o las primas de seguro de incendio y terremoto endosada al Banco; b) Si la propiedad experimente deterioro que a juicio del Banco hagan insuficiente la garantía y el deudor no diere, dentro de diez días después de requerido, nueva garantía a satisfacción del Banco; c) Cuando en su caso, sin consentimiento escrito del Banco se demoliere todo o parte de los edificios o construcciones existentes en el predio hipotecado, o se efectuare cualquier transformación, alteración o modificación de los referidos edificios o construcciones, aún cuando no disminuyan la garantía, ni la hagan insuficiente; d) Si resultare que la propiedad está sujeta a cualesquiera de los gravámenes, prohibiciones o acciones a que se refiere la cláusula quinta precedente o se infringieren por el deudor alguna de las prohibiciones o acciones a que se refiere la cláusula cuarta precedente o se infringieren por el deudor alguna de las prohibiciones establecidas en la cláusula décimo segunda, sin perjuicio de las demás acciones legales que procedan por dicho incumplimiento contractual;



MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

el constituyente de la hipoteca y/o el deudor de las obligaciones caucionadas con ella, en caso de insolvencia, entendiéndose para todos los efectos que existe notoria insolvencia de su parte si cesare en el pago de cualquiera obligación; si él o uno o más acreedores solicitan su quiebra o formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial; si por la vía de medidas prejudicial o precautorias se obtienen en su contra secuestros, retenciones, prohibiciones de celebrar actos o contratos respecto de cualquiera de sus bienes, o el nombramiento de interventores; si se trabare embargo respecto de cualquiera de sus bienes o si ocurriere cualquier otro hecho que también ponga en evidencia una notoria insolvencia de su parte; f) Si el deudor no acreditare a satisfacción del Banco en las oportunidades que éste se lo exija, de que el préstamo ha sido destinado o está afecto al cumplimiento del objeto de la operación señalada en la respectiva solicitud, la que para éstos efectos se considera como parte integrante de este contrato; g) Si no se pagare oportunamente el impuesto territorial o cualquier otro impuesto, tasa, derecho, contribución o servicios a que se encuentre afecto el bien hipotecado o no se pagaren oportunamente y en la forma pactada, las pólizas de seguros aludidas; h) Si por incumplimiento del deudor, no existieren o fuere ineficaces los seguros referidos en la cláusula décimo cuarta de este instrumento; i) Si el constituyente de la hipoteca y/o el deudor y/o su cónyuge, solicitaren la declaración judicial del bien familiar del inmueble que por este instrumento se hipoteca en favor del Banco Santander-Chile. En todo caso, este podrá antes de ejercer la facultad de aceleración del crédito, exigir que el constituyente y/o el deudor constituya a su satisfacción hipoteca de reemplazo. j) Si las gravámenes y prohibiciones que por este acto se constituyen en favor del Banco Santander-Chile, no se inscribieren en los registros pertinentes de los Conservadores que correspondan, por cualquier causa. Se deja constancia de que la caducidad del plazo se establece en beneficio exclusivo del acreedor. El no ejercicio oportuno, por parte del Banco, de uno o más de los derechos que le reconocen en esta cláusula no significará de manera alguna renuncia a los mismo, reservándose el Banco la facultad de ejercerlos cuando lo estime conveniente.- **DECIMO OCTAVO:** Para todos los efectos de este contrato las partes fijan su domicilio en Concepción, sometiéndose a la competencia de sus Tribunales, sin perjuicio del que corresponde al lugar de residencia de la parte deudora, a elección del Banco. Los pagos y demás operaciones a que de lugar el presente instrumento se efectuarán necesariamente en cualquiera de las Sucursales del Banco Santander-Chile oficinas del Banco, en Concepción.- **DECIMO NOVENO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir al Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones, subinscripciones, anotaciones, alzamientos y cancelaciones que procedan.- **VIGESIMO:** El "vendedor", de acuerdo a lo estipulado en las cláusulas segunda y sexta de esta escritura se da por recibido del importe del préstamo que se le otorga en este instrumento al deudor, aceptando expresamente que el Banco se lo entregue efectiva y materialmente, sólo una vez inscrita la hipoteca que se constituye en favor del mismo Banco en la cláusula décimo primera de este instrumento. Los representantes del Banco declaran aceptar este mandato en los términos relacionados.- **VIGESIMO PRIMERO:** El vendedor confiere mandato irrevocable en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio al Banco Santander-Chile, para que con su producto pague al Banco del Desarrollo las deudas que esta mantiene vigente en dicha institución bancaria, hasta la referida suma, devolviéndole al mandante el remanente si éste se produjere. El Banco Santander-Chile acepta este mandato en los términos relacionados. A objeto de llevar a efecto el mandato conferido faculta al Banco Santander-Chile para firmar todos los documentos necesarios para el eficaz desempeño de su cometido, liberándolo expresamente de la obligación de rendir cuenta de su gestión.- **VIGESIMO SEGUNDO:** Todos los gastos, honorarios, impuestos y derechos que generen los contratos celebrados en el presente instrumento, y sus inscripciones, como las cancelaciones y alzamientos que origine, serán de cargo exclusivo del deudor.- **VIGESIMO TERCERO:** Por el presente instrumento el mutuario y/o deudor y la propietaria otorgan mandato



especial al Banco Santander-Chile para que rectifique, complete y o aclare la presente escritura, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la correcta individualización del inmueble hipotecado, sus deslindes, inscripción de dominio, modo de adquirir, como también de cualquier cláusula no principal del contrato. El mandatario queda especialmente facultado para suscribir toda clase de solicitudes, declaraciones, instrumentos públicos y privados necesarios para el cumplimiento de su cometido. En caso de fallecimiento de cualquiera de los mandantes, este mandato continuará vigente, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 2.169 del Código Civil, pues también está destinado a ejecutarse después de su muerte. Las partes dejan constancia que el mandato se otorga con el carácter de irrevocable y gratuito en conformidad a los términos de los Artículo 235, 238 y siguientes del Código de Comercio. El Banco acepta este mandato en los términos relacionados y los mandantes lo liberan de la obligación de rendir cuenta.- **VIGESIMO CUARTO:** Declara el deudor que ha recibido del Banco información anticipada y completa acerca de los gastos aproximados de la operación y que autoriza al Banco para cargar a una o varias cuotas o dividendos de pago de su deuda, las sumas que por concepto de gastos de operación haya desembolsado el Banco a su nombre. Declara además el deudor estar en conocimiento que el pago con retraso de sus dividendos le ocasionará gastos por gestiones de cobranza, realizadas por empresas externas.- **VIGESIMO QUINTO:** En este acto, la vendedora faculta y autoriza irrevocablemente al Banco del Desarrollo para cobrar y percibir del Servicio de Vivienda y Urbanización VIII Región el producto del certificado de Subsidio Habitacional señalado en la letra c) de la cláusula segunda del presente instrumento.- La vendedora renuncia expresamente a su facultad de cobrar o percibir personalmente estas sumas, pactándose que este cobro sólo podrá hacerlo el Banco del Desarrollo.- Con todo, se establece la obligación de la vendedora de efectuar ante los organismos competentes las diligencias, actuaciones y trámites que fueren necesarios para el pago del subsidio, formulando oportunamente las solicitudes y peticiones respectivas con entrega de los antecedentes y documentación requerida.- Por consiguiente, se exime de toda responsabilidad al Banco del Desarrollo por el acaecimiento de cualquiera circunstancia que impidiere el cobro y percepción del beneficio.- **VIGESIMO SEXTO:** Los poderes otorgados al Banco del Desarrollo son irrevocables, pudiendo ser revocados sólo mediante consentimiento expreso de éste.- El Banco del Desarrollo, a través de sus representantes legales, acepta los mandatos otorgados precedentemente y queda facultado para que los valores que perciba efectivamente por los conceptos señalados en las cláusulas anteriores los destine a amortizar las deudas directas e indirectas que la parte vendedora mantenga con el Banco del Desarrollo, se encuentren o no vencidas a la fecha de su imputación.- **VIGESIMO SEPTIMO:** Presentes en este acto don JOSE ANTONIO MASSARO OLMEÑO, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 6.780.223-3, y don LUIS HERNAN MORALES ARANDA, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número 7.190.289-7, ambos en representación del Banco del Desarrollo, sociedad anónima bancaria, según consta de la escritura pública de fecha 23 de Abril de 1999, otorgada en la Notaría de Santiago, de doña Gloria Patricia Cortés Escaida; todos domiciliados en Santiago, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número 949, tercer nivel, y de paso en ésta, los representantes mayores de edad, quienes acreditan sus identidades, con las cédulas citadas y exponen: que por haberse garantizado al Banco del Desarrollo, en las cláusulas precedentes, el pago o abono de las deudas directas e indirectas, vigentes o no, que la parte vendedora pueda mantener con éste, los comparecientes en la representación que actúan, vienen en liberar, de la prohibición inscrita a fs. 340 número 225 del año 2000, en el Registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, solamente al inmueble que por este instrumento se vende, y para el solo efecto de inscribir el dominio de la propiedad a nombre de la parte compradora y la hipoteca y prohibiciones en favor del Banco Santander-Chile, y del Servicio de



MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de CoronelMYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

la Región del Bío-Bío. Una vez realizadas las inscripciones indicadas, liberan definitivamente, solo al inmueble que por este instrumento se vende de la prohibición antes indicada, y de la Hipoteca inscrita a fs. 691 número 318 del año 2000, en el Registro respectivo del Conservador citado. Debiendo, en consecuencia, quedar plenamente vigentes dichos gravámenes respecto del resto del inmueble no liberado.- La presente liberación y alzamiento parcial se efectúa bajo la condición de que efectivamente se inscriba el dominio a nombre del comprador, y bajo la condición de que, asimismo, se inscriban la hipoteca y prohibición que por el presente instrumento se constituye en favor del **Banco Santander-Chile**.- **VIGESIMO OCTAVO:** El Banco Santander-Chile, representado en la forma indicada en la comparecencia, declara que acepta los mandatos que se han conferido en este instrumento quedando liberado de la obligación de rendir cuenta de su gestión.- **VIGESIMO NOVENO:** El comprador declara que el Banco le ha dado a conocer lo dispuesto en el artículo 22 de las Normas sobre Emisión de Letras de Crédito, contenidas en el Capítulo Segundo. A. Uno del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile, y el capítulo 9-1 de la recopilación de normas de Bancos y Financieras de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. Conforme a lo expresado, declara que el monto del primer dividendo a pagar del mutuo que se otorga por este instrumento, incluidos en él, la amortización, interés comisión y las primas de seguro no excede del 25 por ciento de sus actuales ingresos mensuales familiares debidamente acreditados ante el Banco.- **TRIGESIMO:** El deudor declara expresamente conocer que el no pago oportuno de los dividendos en que se sirve la obligación que se contrae por el presente instrumento, será informado al Boletín de Informaciones Comerciales de la Cámara de Comercio de Santiago.- **TRIGESIMO PRIMERO:** El comprador declara en este acto, conocer cabalmente las condiciones de publicidad por los cuales fue ofertado el inmueble objeto del contrato y, manifiesta su plena conformidad por la concordancia entre dichas condiciones con las características del inmueble que adquiere en virtud del presente instrumento.- **TRIGESIMO SEGUNDO:** Las partes dejan expresa constancia que no le serán imputables al vendedor los defectos o fallas que presenten los elementos y materiales incorporados al inmueble objeto del contrato de compraventa, como consecuencia de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados por el comprador con posterioridad a su adquisición, los derivados de un uso inadecuado, o los que sean producto del desgaste natural de aquellos componentes que por su naturaleza o estándar posean una vida útil inferior a cinco años. Se hace entrega en este acto por parte de la vendedora de una guía de conservación de la vivienda.- **TRIGESIMO TERCERO:** La personería de los representantes de CONAVICOOP, consta del acta de sesión de su Consejo de Administración de fecha 4 de Agosto de 2004, reducido a escritura pública con fecha 9 de Agosto de 2004, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza.- La personería de los representantes del BANCO SANTANDER-CHILE consta de escritura pública de Poder Especial de fecha 30 de Agosto de 2002, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza.- Presente a este acto SANDRA LETICIA ALARCON VELIZ, de nacionalidad chilena, DUEÑA DE CASA, cédula nacional de identidad número 12.707.196-9, casada con don FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VERA, de su mismo domicilio, mayor de edad, quien expone: que, acepta y autoriza la hipoteca y prohibiciones que en virtud de este instrumento constituye su cónyuge en favor del Banco Santander-Chile, y del Serviu de la Región del Bío-Bío, en los términos en que se han pactado.- Se deja constancia que el presente instrumento se extiende conforme al procedimiento de escrituración establecido en el artículo 68 de la Ley 14.171 en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 18.196, rigiendo también las normas sobre capacidad contenidas en esta última disposición. Son aplicables, además, las normas del artículo 41 de la Ley 18.591, referentes a la omisión de



MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel



deslindes del inmueble, inserción de certificados y procedimientos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, y las del artículo tercero del Decreto Ley 2.552 sobre exención del impuesto que grava al mutuo.- Se deja asimismo constancia que la construcción del Conjunto Habitacional **VILLA CONAVICOOP SAN PEDRO IV** etapa fue realizada por la empresa Constructora Parthenon S.A., en virtud del contrato general de construcción celebrado con la vendedora y protocolizado bajo el número 9548-2003 con fecha 22 de Septiembre de 2003, en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, por lo que la compraventa se encuentra exenta del impuesto al valor agregado.- Se deja constancia que el certificado de recepción final número 78 de fecha 13 de Agosto de 2004, el certificado de urbanización número 34 de fecha 23 de Agosto de 2004, el certificado que declara la calidad de viviendas sociales número 33 de fecha 13 de Agosto de 2004 y el certificado de numeración municipal número 368 de fecha 13 de Agosto de 2004, otorgados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz, se encuentran protocolizados bajo el número 1272/2004 con fecha 29 de Septiembre de 2004, en la Notaría de San Pedro de la Paz de don Héctor Sepúlveda Quintana.- De conformidad a lo dispuesto en el inciso 5º artículo 18 del DFL 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo modificado por la Ley 19.472 de 1996, se deja constancia que la ejecución de la obra estuvo a cargo de la empresa Constructora Parthenon S.A., cuyo representante legal es don Carlos Leopoldo Muñoz Minvielle, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número 4.889.167-5, domiciliado en calle Carlos Ossandón número 31, La Reina, Santiago; el proyecto de cálculo corresponde a don Luis Ernesto Herbach Alvarez, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número 5.963.497-6, domiciliado en Calle Paul Harris número 10.021, Las Condes, Santiago; los proyectos de urbanización (agua potable, alcantarillado y pavimentación) corresponde a don Juan Enrique Lorenzo Almonte, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número 4.106.714-4, domiciliado en Calle Coronel número 2385 departamento 40 Providencia, Santiago; el plano de loteo, planos de arquitectura, memorias y especificaciones técnicas de las viviendas fueron elaborados por don Ricardo David Espinoza Fernández, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número 6.609.611-4, domiciliado en Calle Londres 81, Santiago. Se deja constancia que el Permiso de Edificación de las 180 viviendas correspondientes a esta etapa del Programa Habitacional, que fue otorgado con el número 138 con fecha 3 de Agosto de 2000, y modificado por Resoluciones número 4 de fecha Enero de 2001, número 92 de fecha 6 de Septiembre de 2002, número 58 de fecha 9 de Junio de 2003, número 178 de fecha 21 de Noviembre de 2003 y número 148 de fecha 13 de Agosto de 2004 por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Pedro de la Paz, y el legajo de antecedentes respectivo, que se encuentra archivado en la referida Dirección de Obras, de acuerdo al artículo 5.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se entenderán formar parte integrante del presente instrumento.- Se inserta el siguiente documento como parte integrante de este contrato "S.I.I. Certificado número 282324, que indica asignación de roles de Avalúo en trámite del Conjunto Residencial **VILLA CONAVICOOP SAN PEDRO**, dirección **PASAJE EDUARDO BARRIOS # 8462**, que corresponde al sitio número **59** de la Manzana **B-6**, de Rol número **18015-6**, hay firma ilegible, hay timbre del Servicio de Impuestos Internos".-



MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

COMPRAVENTA, MUTUO E HIPOTECA FRANCISCO JAVIER
TRONCOSO VERA A CONAVICOOP Y BANCO SANTANDER-CHILE

COPIANO ENDOSABLE

FIRMA
CONAVICOOP

FIRMA
CONAVICOOP

FIRMA
FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VERA

FIRMA
SANDRA LETICIA ALARCON VELIZ

FIRMA
BANCO DEL DESARROLLO

FIRMA
BANCO DEL DESARROLLO

FIRMA
BANCO SANTANDER-CHILE

FIRMA
BANCO SANTANDER-CHILE

MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

11596552-2

12707196-9

9962.771-9

6983.802-2





FIRMARON ANTE MI EN EL ANVERSO DON CRISTIAN MAURICIO WOOD ARMAS, C.I. 4.469.264-3 y don ANDRES HERNAN SAINTE-MARIE ASENJO, C.I. 4.424.356-3, en representación de CONAVICOOP, Rut. 70.020.030-2, según consta de Acta de Sesión de su Consejo de Administración de fecha 04 de Agosto de 2004, reducida a escritura pública con fecha 9 de Agosto de 2004, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, como vendedora; don FRANCISCO JAVIER TRONCOSO VERA, C.I. 11.596.552-2, como comprador, y su cónyuge doña SANDRA LETICIA ALARCON VELIZ, C.I. 12.707.196-9; don ADRIAN HUGO BERLAND VASQUEZ, C.I. 9.972.771-9 y don JUAN DAVID CHANDIA NOVA, C.I. 6.983.802-2, ambos en representación del BANCO SANTANDER-CHILE, Rut. 97.036.000-K, cuya personería consta de escritura de fecha 30 de agosto de 2002, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández; y don CARLOS EUGENIO PERALTA PERALTA, C.I. 5.198.311-4; don LUIS HERNAN MORALES ARANDA, C.I. 7.190.289-7, ambos en representación del BANCO DEL DESARROLLO, Rut. 97.051.000-1, cuya personería consta de escritura pública otorgada con fecha 23 de abril de 1999, en la Notaría de Santiago de doña Gloria Patricia Cortés Escaida.- Coronel, a veintinueve de Octubre de dos mil cuatro.-

[Handwritten signature]

MYRIAM SANGHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel

CERTIFICO: QUE EL ORIGINAL LO PROTOCOLICE
HOY CON EL Nº 103 REPERTORIO Nº 1121
CORONEL, 30 OCT. 2004

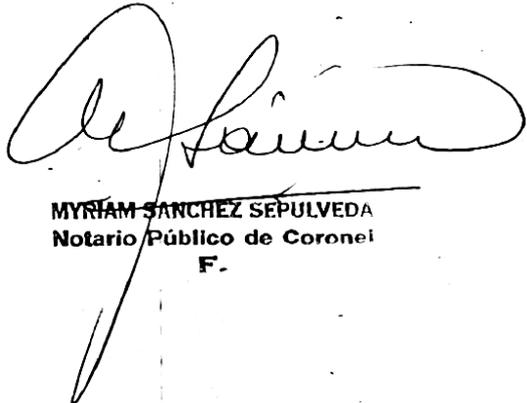
MYRIAM SANGHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel



LOS LADOS
DE LA PAZ

COPIANO ENDOSABLE

Certifico: Que con esta fecha se otorgó **COPIA ÚNICA Y ENDOSABLE** con poder de cobro de esta escritura al Banco Santander-Chile, en su calidad de acreedor para los efectos establecidos en la cláusula décima de la misma.- Las copias que se otorguen con posterioridad a esta certificación, no tendrán el poder de cobro y endoso establecido en dicha cláusula.-
CORONEL, a treinta de Octubre de dos mil cuatro.-



MYRIAM SANCHEZ SEPULVEDA
Notario Público de Coronel
F.

La propiedad **Rol de avalúo N°18.015-6**, de la comuna de San Pedro de la Paz, acredita estar exenta al pago de contribuciones a los bienes raíces, para el primer semestre del año en curso, según certificado tenido a la vista.- Inscripción efectuada en conformidad al Art. 41 de la Ley 18.591.- Requiere y no firma doña Evelyn Reyes.- San Pedro de la Paz, 21 de Febrero de 2005.- cia.

HECTOR SEPULVEDA QUINTANA
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
COMERCIO Y MINAS
SAN PEDRO DE LA PAZ

HECTOR SEPULVEDA QUINTANA
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
COMERCIO Y MINAS
SAN PEDRO DE LA PAZ

CERTIFICO: Que la presente copia que consta de...07...fojas es testimonio fiel de su original.
SAN PEDRO DE LA PAZ 11 JUL 2014
HÉCTOR SEPÚLVEDA QUINTANA
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
COMERCIO Y MINAS
SAN PEDRO DE LA PAZ

~~UTILIZADO~~
MYRIAM SANCHEZ SERPUNEDA
NOTARIO PUBLICO