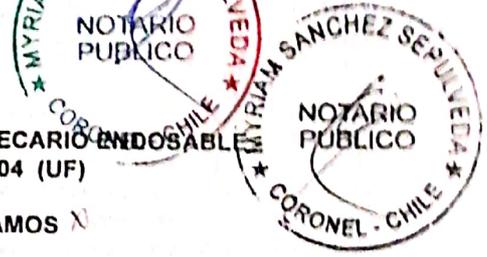


COPIA NO ENDOSABLE

**CONTRATO DE COMPRAVENTA Y MUTUO HIPOTECARIO ENDOSABLE
DE VIVIENDA CON SUBSIDIO D.S. 04 (UF)**



SERGIO REINALDO ORDENES RAMOS X

A

INMOBILIARIA PETROHUE S.A.

Y

BANCO DEL ESTADO DE CHILE

En la ciudad de Coronel, a 4 de Agosto de 2010, entre **INMOBILIARIA PETROHUE S.A.**, sociedad del giro de su denominación, RUT 99.535.240-0 que concurre representada por don **JORGE ANTONIO GUARDIA BORBONET** cédula de identidad N° 8.762.042-5, chileno, casado, Ingeniero Civil, ambos con domicilio en calle Exeter N° 540-A, de Concepción, y de paso en ésta, en adelante indistintamente también "la parte vendedora"; don(ña) **SERGIO REINALDO ORDENES RAMOS**, chileno(a) Empleado, cédula de identidad N° **15.194.526-0**, casado con don(ña) **KARINA SOLEDAD SAN MARTIN SOLIS**, chilena, Dueña De Casa, cédula de identidad N° **15.612.863-5**, quien también comparece autorizando a su cónyuge para constituir la hipoteca de que da cuenta el presente instrumento, ambos con domicilio en **Martires del Carbon N° 2699, Coronel**, en adelante indistintamente también 'la parte compradora' o 'el deudor' o 'el mutuuario'; y el **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, empresa autónoma del Estado, del giro bancario, rol único tributario N° 97.030.000-7, representada por don **MIGUEL RAFAEL SABAG COUCHOT**, chileno, casado, ingeniero, cédula de identidad 10.982.027-K, ambos domiciliados en Concepción, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 486, y de paso en ésta, en adelante denominado también "el Banco" o, "el acreedor"; los comparecientes mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas indicadas y exponen:

PRIMERO: (A) Del inmueble de mayor extensión: **INMOBILIARIA PETROHUE S.A.** es dueña de los LOTES C y D proveniente de la subdivisión del Lote R emanado de la fusión del lote 3-A1 y del lote 3-A2, ubicados en el sector Lomas Coloradas, camino a Coronel, Comuna de San Pedro de la Paz. a) **EL LOTE C** tiene una superficie aproximada de 59.506,75 metros cuadrados y deslinda: AL NORTE, tramo i-p de 266,89 metros con lote D; tramo q-s en 15,17 metros con lote D; tramo r-t en 11,26 metros con lote D, y tramo ñ-n de 15,68 metros con lote B; AL ESTE, tramo t-4 de 193,49 metros con lote 3-B2; tramo r-s: de 4 metros con lote D; tramo p-q: en 4 metros con lote D; AL SUR, tramo o-4: de 318,92 metros con lote 3-B1 y 3-B2; tramo j-k de 7,57 metros con lote B; y, AL OESTE, tramo i-j de 99,43 metros con lote B; tramo k-l de 4 metros con lote B, tramo l-m: en 21,34 metros con lote B; tramo m-n: de 4 metros con lote B; y tramo ñ-o: en 72,53 metros con lote B. Está enrolada bajo el N° 16.212 - 7 de la comuna de San Pedro de la Paz, rol que a su vez emana del matriz 16212-1 de la misma comuna, de acuerdo a Certificado de asignación de roles de avalúo en trámite n° 382163 de fecha 07.12.2007, del Servicio de Impuestos Internos, debidamente revalidado. b) **EL LOTE D** tiene una superficie aproximada de 67.747,38 metros cuadrados y deslinda: AL NORTE, tramo H-B de 281,63 metros con Comercial Epysa Ltda.; tramo C-3 de 92,34 metros con otros propietarios; AL ESTE, tramo B-C de 108,35 metros con otros propietarios; tramo 3-t de 89,77 metros con lote 3-B2; tramo r-s de 4 metros con lote C, tramo p-q de 4 metros con lote C; AL SUR, tramo J-p: de 359,60 metros con lote B y lote C, tramo q-s de 15,17 metros con lote C, tramo r-t de 11,26 metros con lote C; y, AL OESTE, tramo J-H de 200 metros con lote 1 y Lote 2. Está enrolada bajo el N° 16.212 - 8 de la comuna de San Pedro de la Paz, rol que a su vez emana del matriz 16212-1 de la misma comuna, de acuerdo a Certificado de asignación de roles de avalúo en trámite n° 382163 de fecha 07.12.2007, del Servicio de Impuestos Internos, debidamente revalidado. Los antecedentes de la subdivisión que originaron estos Lotes se encuentran agregados al final del registro de Propiedad de San Pedro de la Paz del año 2007, bajo el N° 1403. **INMOBILIARIA PETROHUE S.A.** adquirió las propiedades por compraventa al **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES**, división leasing, según consta de la escritura pública de fecha 09 de noviembre de 2009 otorgada en la Notaría de Santiago de don Osvaldo Pereira González rectificada por otra de fecha 20.11.2009 otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Santos Muñoz, título que rola inscrito a fojas 10.677 N° 4077 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz del año 2009. **(B) Del conjunto habitacional** En parte de los inmuebles antes indicados se ejecuta el loteo con construcción simultánea denominado **EL ROSARIO**, **cuyas ETAPAS VII - B, VIII - B, IX - B y X** se encuentra amparadas por los siguientes antecedentes: **ETAPA VII - B a)** Permiso de Loteo N° 114 de fecha 14.5.2007 y sus modificaciones N° 189 de fecha 12.09.2008 y N° 206 de fecha 30.10.2009 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz. **b)** Permiso de construcción n° 77 de fecha 14.05.2007 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz reducido a escritura pública con fecha 15 de Junio del año 2007, en la Notaría de



Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo y sus modificaciones N°188 de fecha 12.9.2008 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz reducido a escritura pública con fecha 1 de octubre del año 2008, en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo y N° 205 de 30.10.2009, de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, reducido a escritura pública con fecha 23 de noviembre del año 2009, en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, cuyo Legajo de Antecedentes, archivado en la misma Dirección de Obras precitada de acuerdo al artículo 5.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las partes de la compraventa entienden formar parte integrante de la presente escritura, de conformidad a lo preceptuado en el D.S. N°44, (V. y U.), en su artículo N°22, N°1 de su letra A). c) Certificado de recepción definitiva n° 115 de fecha 30.10.2009 completada por resolución DOM N° 93 de fecha 23.07.2010 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, que acoge los 48 lotes de la etapa VII - B al D.F.L. N° 2 de 1959, d) Certificado de recepción garantizada de obras de urbanización n° 61 de fecha 30.10.2009, n° 17 de fecha 13.4.2010, n° 28 de fecha 15.6.2010, n° 39 de fecha 23.07.2010 y n° 40 de fecha 23.07.2010, todos de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz; e) Certificado de asignación de roles de avalúo en trámite n° 456488 de fecha 11.02.2010, 453977 de fecha 14.01.2010 y 471503 de fecha 09.08.2010, del Servicio de Impuestos Internos; f) Certificados de número N° 01 de fecha 06.01.2010, que modifica certificado de número N° 548 de fecha 06.07.2009 para las etapas VII, VIII y IX, emanado de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz. g) Los antecedentes antes indicados, junto al plano del loteo fueron agregados al final del Registro de Propiedad de San Pedro de la Paz del año 2009, bajo el n° 1283 y al final del Registro de Propiedad de San Pedro de la Paz del año 2010, bajo los n° 226, 436 y 557. h) Certificado DOM. N° 227 de 17.03.2010 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, que acredita que las viviendas tipo Pucón y Tipo Avellano tienen la calidad de Vivienda Social de acuerdo al Art. 6.1.2 del DS 47/92, pero no la tienen las 74 viviendas tipo Lanahue.

ETAPA VIII - B y IX-B: a) Permiso de Loteo N° 114 de fecha 14.5.2007 y sus modificaciones N° 189 de fecha 12.09.2008 y N° 206 de fecha 30.10.2009 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz. b) Permiso de construcción n° 77 de fecha 14.05.2007 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz reducido a escritura pública con fecha 15 de Junio del año 2007, en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo Contardo y sus modificaciones N°188 de fecha 12.9.2008 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz reducido a escritura pública con fecha 1 de octubre del año 2008, en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo y N° 205 de 30.10.2009, de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, reducido a escritura pública con fecha 23 de noviembre del año 2009, en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, cuyo Legajo de Antecedentes, archivado en la misma Dirección de Obras precitada de acuerdo al artículo 5.1.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las partes de la compraventa entienden formar parte integrante de la presente escritura, de conformidad a lo preceptuado en el D.S. N°44, (V. y U.), en su artículo N°22, N°1 de su letra A). c) Certificado de recepción definitiva n° 46 de fecha 23.07.2010 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, que acoge los 78 lotes de la etapa VIII - B y IX-B al D.F.L. N° 2 de 1959; d) Certificado de recepción garantizada de obras de urbanización n° 17 de fecha 13.4.2010, n° 28 de fecha 15.6.2010, n° 39 de fecha 23.07.2010 y n° 40 de fecha 23.07.2010, todos de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz; e) Certificado de asignación de roles de avalúo en trámite n° 453977 de fecha 14.01.2010, 456488 de fecha 11.02.2010 y 471503 de fecha 09.08.2010 del Servicio de Impuestos Internos; f) Certificados de número N° 01 de fecha 06.01.2010, que modifica certificado de número N° 548 de fecha 06.07.2009 para las etapas VII, VIII y IX, emanado de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz. g) Los antecedentes antes indicados, junto al plano del loteo fueron agregados al final del Registro de Propiedad de San Pedro de la Paz del año 2010, bajo los n° 226, 436 y 557. h) Certificado DOM. N° 227 de 17.03.2010 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, que acredita que las viviendas tipo Pucón y Tipo Avellano tienen la calidad de Vivienda Social de acuerdo al Art. 6.1.2 del DS 47/92, pero no la tienen las 74 viviendas tipo Lanahue.

ETAPA X: a) Permiso de Loteo N° 114 de fecha 14.5.2007 y sus modificaciones N° 189 de fecha 12.09.2008 y N° 206 de fecha 30.10.2009 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz. b) Permiso de construcción n° 77 de fecha 14.05.2007 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz reducido a escritura pública con fecha 15 de Junio del año 2007, en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo Contardo y sus modificaciones N°188 de fecha 12.9.2008 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz reducido a escritura pública con fecha 1 de octubre del año 2008, en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo y N° 205 de 30.10.2009, de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, reducido a escritura pública con fecha 23 de noviembre del año 2009, en la Notaría de Concepción de don Mario Patricio Aburto Contardo, cuyo Legajo de Antecedentes, archivado en la misma Dirección de Obras precitada de acuerdo al artículo 5.1.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las partes de la compraventa entienden formar parte integrante de la presente escritura, de conformidad a lo preceptuado en el D.S. N°44, (V. y U.), en su artículo N° 22, N°1 de su letra A). c) Certificado de recepción definitiva n° 45 de fecha 23.07.2010 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, que acoge los 87 viviendas unifamiliares de la etapa X al D.F.L. N° 2 de 1959; d) Certificado de recepción garantizada de obras de n° 17 de fecha 13.4.2010, n° 28 de fecha 15.6.2010, n° 39 de fecha 23.07.2010 y n° 40 de fecha 23.07.2010, todos de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz; e) Certificado de

COPIA NO ENDOSABLE

NOTARIO EMPLEADO
NOTARIO EMPLEADO
NOTARIO EMPLEADO

asignación de roles de trabajo en trámite n° 436498 de fecha 10.06.2010 de fecha 22.12.2010 del Servicio de Impuestos Internos n° 1024 de fecha 22.12.2010 para las etapas X-XI-XII y XIII emanado de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz y Certificado de número de corrección de lotes n° 226, 436 y 557 X-XI-XII y XIII emanado de la Dirección de Obras de San Pedro de la Paz y Certificado de Número de corrección de Lotes n° 379 de fecha 10.06.2010 emanado de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz g) Los antecedentes antes indicados, junto al plano del lote fueron agregados al final del Registro de Propiedad de San Pedro de la Paz del año 2010, bajo los n° 226, 436 y 557 h) Certificado DOM N° 227 de 17.03.2010 de la Dirección de Obras Municipales de San Pedro de la Paz, que acredita que de las 970 viviendas unifamiliares tipo Pucón y Tipo Avellaneda tienen la calidad de Vivienda Social de acuerdo al Art. 6.1.2 del DS 47.92, pero no la tienen las 74 viviendas tipo Lanahue. (D) NOMINA DE PROFESIONALES: a) La Vendedora, ya individualizada en la comparecencia, y debidamente representada como se indica en la comparecencia, expresamente declara que conoce los términos y responsabilidades que le impone el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. b) Asimismo, la referida parte Vendedora, señala que para los efectos del preloido artículo dieciocho La nómina de Profesionales responsables es la siguiente: Arquitecto, don JORGE LOPEZ MUÑOZ, cédula nacional de identidad y RUT N° 10.524.244-1, con domicilio en la comuna de San Pedro de la Paz, Calle Pedro Aguirre Cerda N° 317-A, Calculista, don ULISES VALENZUELA, cédula nacional de identidad y RUT 8.409.975-9, con domicilio en la comuna de Concepción, Calle Exeter N° 540-A, Constructor, don Jorge Guardia Borbonet, cédula nacional de identidad N° 8.762.042-5, con domicilio en la comuna de Concepción, Calle Exeter N° 540-A, Constructora: Sociedad Constructora de Viviendas Económicas Pucuro Ltda. Representada por don Emiliano Sironvalle Cortes, Cédula nacional de identidad N° 4.437.206-1 ambos con domicilio en la comuna de Santiago, Calle Santo Domingo N° 1136, 2° piso, la que construyó por Contrato General de Construcción por suma alzada, celebrado el 18/03/2009.

(D) De la propiedad materia de esta compraventa: Entre los lotes resultantes, se encuentra el inmueble compuesto de sitio y vivienda acogida al DFL N° 21/1959 ubicado en PASAJE NICANOR PARRA N° 524 de la Comuna de San Pedro de la Paz, que corresponde al Lote N° 17 de la Manzana J del loteo referido en la letra A precedente. Los deslindes particulares del inmueble que se transfiere son los siguientes: Norte: En 9,00 Mts Con Pje Nicanor Parra; Sur: En 9,00 Mts Con Lote 14; Oriente: En 16,80 Mts Con Lote 16; y Poniente: En 16,80 Mts Con Lote 18. A este inmueble se le asignó el rol de avalúo 16235-17 Comuna de San Pedro de la Paz.

SEGUNDO: Por este acto, la sociedad INMOBILIARIA PETROHUE S.A., representada en la forma indicada en la comparecencia, vende, cede y transfiere a don(ña) SERGIO REINALDO ORDENES RAMOS quien compra, acepta y adquiere para sí el lote especificado en la letra (D) de la cláusula anterior.

TERCERO: El precio de la compraventa es el equivalente en pesos de 950,000 Unidades de Fomento, por su valor a la fecha del presente contrato, que se entera y paga de la siguiente forma:

- a) Con el equivalente en pesos de 0,000 Unidades de Fomento, por su valor a la fecha del presente contrato, que el comprador paga al vendedor en este acto, en dinero efectivo, quien lo declara recibir a su entera satisfacción;
- b) Con el equivalente en pesos de 500,000 Unidades de Fomento, por su valor a la fecha del presente contrato, que el Banco del Estado de Chile entrega al vendedor, por cuenta del comprador, con cargo a un mutuo hipotecario endosable por igual cantidad de Unidades de Fomento, que el Banco le otorga al comprador en la cláusula séptima de esta escritura, en las condiciones y modalidades que más adelante se señalan;
- c) Con el equivalente en pesos moneda legal, de 30,000 Unidades de Fomento, por su valor diario a la fecha del presente contrato, cantidad que corresponde a la cuota de ahorro mínimo establecida en el Artículo 5 del D.S. 04 (V. y U.) del año 2009, que se encuentra cancelada con anterioridad a este acto y que el vendedor declara haber recibido a completa satisfacción y conformidad.
- d) Con el equivalente en pesos, moneda legal, de 420,000 Unidades de Fomento, cantidad a la que asciende el monto total de subsidio habitacional regulado en el DS 04 (V. y U.) del año 2009, que el Serviu paga directamente al vendedor conforme el valor que tenga la unidad de fomento a la fecha de su pago efectivo, de acuerdo a lo contemplado en el artículo 17 del referido decreto y cumpliendo los requisitos exigidos por el Convenio D.S. 04 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entre Serviu Región del Bío Bío e Inmobiliaria Petrohué S.A. celebrado el 30 de Marzo de 2009, según consta de Resolución Exenta N° 2112 de fecha 07 de Mayo de 2009. Cartola Pre-Asignación Folio N° 13253885, documento que se tiene a la vista por el Notario y se protocoliza con esta fecha y el mismo Numero de este documento, al final del presente Registro Notarial. Este subsidio es una ayuda estatal directa sin cargo de restitución para su beneficiario. "El comprador" declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la propiedad raíz de éste contrato. "El vendedor" declara haber recibido la totalidad del precio y lo declara, en consecuencia, íntegramente pagado. Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato

DE FOLIO LEGAL

CUARTO Las partes declaran que el presente contrato es el resultado de compraventa celebrada entre ellas, relativa al inmueble objeto de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito.

QUINTO La venta se hace como cuerpo cierto, en que actualmente se encuentre la finca, con sus derechos, usos, servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen. El comprador declara que conoce el estado de la propiedad. Adicionalmente, Vendedor y Comprador, ya individualizados en la comparecencia, declaran y aceptan expresamente que las condiciones ofrecidas en la publicidad de lo que se está vendiendo se entienden incorporadas en el contrato de compraventa que celebran y de que da cuenta el presente instrumento. Se declara expresamente que los materiales y equipos de los inmuebles que por este instrumento se venden y compran tienen las garantías particulares que concede cada fabricante o proveedor. Sin perjuicio de la responsabilidad que fije la ley, no serán imputables a la vendedora las fallas que presenten los elementos o materiales incorporados al inmueble objeto del presente contrato, como consecuencia de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados por el comprador con posterioridad a la compra, o hechos con anterioridad a ella con autorización pero sin la intervención de la vendedora, ni los defectos 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, ni aquellos respecto de cualquier material o elemento que requiera de mantenimiento de parte de la parte compradora para cumplir con su función o preservar sus cualidades y características.

SEXTO Entre el Banco del Estado de Chile y don(ña) **SERGIO REINALDO ORDENES RAMOS** se ha convenido en el siguiente contrato de mutuo hipotecario endosable, para financiamiento de vivienda, sujeto a las disposiciones del número 7 del artículo 69 de la Ley General de Bancos, cuyo texto refundido, sistematizado y concordado fue fijado por el D.F.L. N° 3 de 26 de Noviembre de 1997 del Ministerio de Hacienda, y sujeto también a lo establecido en el Capítulo 8-4 de la Recopilación de Normas de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y a las disposiciones que se contienen en las cláusulas siguientes.

SEPTIMO: El Banco del Estado de Chile, a fin de enterar la parte del precio de venta señalada en la letra b) de la cláusula tercera, da en préstamo a don(ña) **SERGIO REINALDO ORDENES RAMOS**, en adelante indistintamente "el deudor", "el mutuario" o "la parte deudora", la cantidad de **500,000 Unidades de Fomento**, por su equivalencia en pesos a la fecha del presente contrato, declarando el deudor haber recibido el importe de este mutuo a su entera y total satisfacción y conformidad. El mutuario, en este acto, entrega dicha suma al Banco del Estado de Chile y le confiere un mandato mercantil, irrevocable y gratuito, en conformidad a los artículos 235, 238, 241 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 que tenga la Unidad de Fomento a la fecha en que se verifique dicha entrega y 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 en 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.

OCTAVO: El deudor se obliga a pagar a la orden del Banco del Estado de Chile la expresada cantidad de **500,000 Unidades de Fomento**, en el plazo de **240 meses**, a contar del día primero del mes subsiguiente al de la fecha de este contrato, por medio de igual número de dividendos o cuotas, mensuales, vencidos y sucesivos. Dichos dividendos comprenderán la amortización y los intereses. La tasa de interés anual y vencida que devenga el presente mutuo será del **5,30 por ciento** anual. Los intereses se devengarán a contar del día primero del mes subsiguiente al de la fecha de la presente escritura. El dividendo mensual a pagar será el que resulte de multiplicar por **0,006697** el número de Unidades de Fomento que corresponde a cada uno de los respectivos **1 al 239** dividendos, a contar del dividendo número uno y de multiplicar por **0,006660** el número de Unidades de Fomento que corresponde al dividendo número **240**, que constan 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 **16/12/2002** bajo el N° **15423** en la notaría de Santiago de don **GONZALO DE LA CUADRA FABRES**. El deudor declara conocer y aceptar expresamente la indicada tabla. Las partes dejan expresa constancia que la referida tabla, confeccionada de acuerdo con las pautas señaladas en el Capítulo 8-4 de la Recopilación de Normas de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, 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 uno 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 mutuario 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 comprendido entre dichas fechas. El mutuario faculta expresamente al Banco para prorratear y distribuir la diferencia de intereses que se produzca por este concepto en doce cuotas, las que se cobrarán conjuntamente con el cobro de los doce primeros dividendos o cuotas del mutuo. Los dividendos se pagarán por mensualidades vencidas, dentro de los primeros diez días corridos del mes siguiente al del respectivo vencimiento, correspondiendo por consiguiente efectuar el primer pago dentro de los primeros diez días corridos del tercer mes siguiente al de la fecha de este contrato. Queda expresamente estipulado que esta obligación tendrá el carácter de indivisible para todos los efectos legales.

COPIA ENDOSABLE



NOVENO: Los dividendos deberán ser pagados en dinero efectivo equivalente al valor 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 de los meses en que debió haberse pagado un interés penal igual al máximo que la ley permite estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajustables. El deudor abonará asimismo el interés máximo que la ley permita estipular, sobre todas las sumas que el Banco hubiere desembolsado por el deudor, tales como primas de seguros, contribuciones del bien raíz que se hipoteca, así como también por cualquier suma que el Banco tuviere que desembolsar con ocasión de este préstamo.

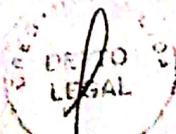
DECIMO: Las partes dejan expresa constancia que el crédito otorgado en este acto por el Banco del Estado de Chile al comprador lo es con "cláusula a la orden", en atención a que dicho crédito se encuentra sometido a la normativa legal y reglamentaria definida en la cláusula sexta. En tal sentido y en cumplimiento de esas disposiciones, el Notario que autoriza esta escritura otorgará tan sólo una copia autorizada endosable de la misma, la que será entregada exclusivamente al acreedor, esto es, al Banco del Estado de Chile, y que será la única que tendrá el carácter de endosable. Con todo, y de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 19.439, el Notario, y sólo a requerimiento de cualquiera de las partes, podrá otorgar copias no endosables de esta escritura para ser entregadas a dichos requirentes, las cuales en todo caso deberán llevar estampadas en forma destacada la mención "copia autorizada no endosable". De tal modo, la copia autorizada endosable de la escritura que se otorgue al Banco, en la cual se contiene el crédito a la orden del Banco del Estado de Chile, es por naturaleza transferible por el acreedor mediante endoso escrito a continuación, al margen o al dorso de dicha copia autorizada. Dicho endoso deberá 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 del cualquier banco o sociedad financiera, o bien en beneficio de cualquiera otra entidad regulada por una ley especial a la que se le permita efectuar este tipo de inversión, y siempre que en este último caso la Superintendencia que corresponda haya declarado por norma general que ese tipo de entidad puede adquirirlos. Se deja expresa constancia que el endosatario o cesionario podrá a su vez, endosar nuevamente este crédito en favor de cualquiera de las entidades antes mencionadas, debiendo dar cumplimiento a las formalidades ya referidas, siendo de la misma manera susceptible este mutuo de futuros endosos similares. El crédito sólo podrá transferirse como unidad, no pudiendo cederse participaciones sobre el mismo. El endoso será siempre sin responsabilidad para el cedente, respondiendo éste únicamente de la existencia del crédito. La cesión o endoso comprenderá, por ese sólo hecho, el traspaso de las garantías, derechos y privilegios que acceden a dicho crédito en favor del acreedor cedente, debiendo anotarse el endoso, para fines exclusivos de información, al margen de la inscripción hipotecaria de la propiedad que se entrega en garantía, en el correspondiente registro del Conservador de Bienes Raíces.

DECIMO PRIMERO: El mutuuario puede reembolsar anticipadamente todo o una parte no inferior a un veinte por ciento del saldo de la obligación, debiendo pagar el capital que se anticipa y los intereses pactados calculados hasta la fecha de pago efectivo, más una comisión de prepago de un mes y medio de intereses pactados calculados sobre el capital que se prepaga. En consecuencia, el acreedor puede rechazar cualquier amortización que no se ajuste al mínimo de capital e intereses ya señalado. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias, éstas se harán únicamente en moneda corriente y por el equivalente al 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 posteriores a la amortización, sin alteración del plazo de la deuda.

DECIMO SEGUNDO: Para asegurar el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se establecen en este contrato, el deudor constituye primera hipoteca a favor del Banco del Estado de Chile, sobre la propiedad que por el presente instrumento adquiere e individualizada en la cláusula segunda.

DECIMO TERCERO: Queda obligado el deudor a no enajenar, aportar, arrendar, ceder a título gratuito, gravar ni celebrar contrato alguno sobre la propiedad que se hipoteca por esta escritura, sin previo consentimiento escrito del Banco del Estado de Chile, prohibiciones que se inscribirán en los registros correspondientes conjuntamente con la hipoteca que da cuenta esta escritura.

DECIMO CUARTO: La parte deudora se obliga a mantener aseguradas contra riesgos de incendio y sus adicionales, en especial por daños materiales originados como consecuencia de un sismo, las construcciones existentes o que se levanten en el inmueble que por el presente instrumento se hipoteca en favor del Banco del Estado de Chile, y por todo el tiempo que se encuentren vigentes las obligaciones caucionadas con dicha hipoteca, en una cantidad no inferior a la señalada al efecto en la tasación efectuada o que efectúe el propio Banco, o en una cantidad no inferior al monto inicial del crédito de que da cuenta este instrumento, según el caso, obligándose a entregar oportunamente al Banco la respectiva póliza. La póliza deberá cumplir con las coberturas y condiciones mínimas exigidas por el Banco, extenderse a nombre del deudor, endosarse a favor del Banco como acreedor hipotecario y acreditarse el pago al contado de toda la prima. El seguro podrá contratarse por años pero, si treinta días antes del vencimiento no se renovare por la parte deudora, o bien si ésta no contratare directa y personalmente el seguro de incendio y sus adicionales, en la forma y oportunidad indicadas, por ese solo hecho el Banco quedará facultado para contratarlo y renovarlo periódicamente. Para este efecto, el deudor, otorga al Banco del Estado de Chile un mandato irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, por cuanto se ha dado en interés mutuo de las partes, a objeto que el Banco



NOTARIO PUBLICO
RICARD SANCHEZ SEPULVEDA
NOTARIO PUBLICO
RICARD SANCHEZ SEPULVEDA

pueda contratar el seguro antes referido y sus adicionales, actuando en nombre y representación de la parte deudora, en una compañía de seguros establecida en Chile, y pagar la respectiva prima por cuenta del deudor, quedando el Banco, expresa e irrevocablemente facultado para proceder a solicitar la suscripción o la renovación periódica de dicho seguro y sus adicionales durante todo el período de vigencia del crédito, para acordar y contratar en cada solicitud de suscripción o renovación las condiciones de coberturas, prima, base de cálculo, vigencia y cualquiera otra condición o términos de la póliza. La parte deudora declara estar en pleno conocimiento que las coberturas adicionales al riesgo de incendio estipuladas en esta cláusula, son voluntarias y que en tal carácter otorga el mandato para que el Banco las contrate por su cuenta durante toda la vigencia del crédito. El deudor se obliga a reembolsar al Banco el pago de la o las primas correspondientes. Ninguna responsabilidad afectará al Banco por la no contratación o por la no renovación del seguro, o por cualquier otra causa referente a la póliza o a la compañía aseguradora. Asimismo, queda convenido y entendido que en caso de siniestro parcial, la compañía aseguradora no podrá, sin previa autorización escrita del Banco, indemnizar en forma directa a la parte deudora o al propietario de la propiedad hipotecada y siniestrada parcialmente. Será obligación de la parte deudora rehabilitar los montos asegurados en caso de siniestro, en los mismos términos y condiciones señalados. La parte deudora deberá contratar, además, un seguro de **desgravamen** hipotecario con cobertura de **invalidez total y permanente** por un monto equivalente a la deuda y por todo el tiempo que se encuentren vigentes las deudas que constan en este instrumento, como de cualquier otra que haya contraído con el Banco y por un monto equivalente a la deuda y por oportunamente al Banco la respectiva póliza. La póliza deberá cumplir con las coberturas mínimas exigidas por el Banco, extenderse a nombre de la parte deudora y endosarse a favor del Banco como acreedor hipotecario. En el evento que la parte deudora no contrate directa y personalmente este seguro de desgravamen con cobertura de invalidez total y permanente por un monto equivalente a la deuda y, no lo renovare oportunamente o no acredite el pago al contado de toda la prima, el Banco queda facultado para contratarlo y renovarlo periódicamente. Para este efecto, la parte deudora otorga al Banco del Estado de Chile un mandato irrevocable, en los términos del Artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, por cuanto se ha dado en interés mutuo de las partes, a objeto que el Banco pueda contratar el seguro antes referido, actuando en nombre y representación del deudor, en una compañía de seguros establecida en Chile, y pagar la respectiva prima por cuenta de la parte deudora, quedando el Banco expresa e irrevocablemente facultado para proceder a solicitar la suscripción o la renovación periódica de dicho seguro durante todo el período de vigencia del crédito, para acordar y contratar en cada solicitud de suscripción o renovación las condiciones de coberturas, prima, base de cálculo, vigencia y cualquiera otra condición o términos de la póliza. Además, el deudor consciente en la contratación de un seguro de desempleo o incapacidad temporal, que cubra a lo menos doce dividendos del pago regular del préstamo por los primeros treinta y seis meses del plazo de la deuda y un mínimo de seis dividendos por el resto del plazo del crédito, pudiendo aplicar 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. Este seguro de desempleo o incapacidad temporal registra el número de póliza S.V.S. POL 1 90 0 31, POL 3 07 021 letra b).- Los seguros deberán tomarse a nombre del Banco y el pago de las primas será de cargo exclusivo de la parte deudora. No obstante lo anterior, 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 cuotas de su deuda. Ninguna responsabilidad afectará al Banco por la no contratación o por la no renovación, en su caso, de cualquiera de los seguros o por cualquier otra causa referente a las pólizas o a la compañía aseguradora. Es y será de exclusiva responsabilidad de la parte deudora satisfacer oportunamente los requerimientos de la compañía aseguradora para la contratación y/o renovación de los seguros, bastando para tales efectos una simple comunicación por carta certificada dirigida al domicilio del deudor efectuada por el Banco o por la compañía aseguradora. Asimismo, en el evento que el o los seguros sean contratados directamente por el deudor o en caso de mora o simple retardo en el pago de los dividendos o cuotas, el Banco quedará liberado de toda responsabilidad respecto de dichos seguros. Finalmente, la parte deudora declara expresamente conocer: a) Que puede contratar los seguros que da cuenta esta cláusula por su cuenta, directamente en cualquier entidad aseguradora o a través de cualquier corredor de seguros del país; b) Que en atención al interés que el Banco tiene respecto a que lo hipotecado debe estar asegurado contra incendio, como también en la persona del asegurado, se conviene expresamente que en caso que los seguros indicados en esta cláusula hayan sido contratados por el Banco como beneficiario de ellos, y en virtud del mandato irrevocable otorgado, la parte deudora en caso alguno podrá poner término anticipado a las coberturas que estén vigentes, requiriéndose siempre el consentimiento previo y escrito del Banco, ya sea para el término anticipado de las coberturas contratadas por este último o para reemplazarlas por otras, debiendo siempre éstas cumplir con los requisitos señalados en esta cláusula; c) Que, por norma general, las Compañías de Seguros de Vida no aseguran desgravamen una vez que el asegurado haya cumplido setenta y ocho 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; d) Que en el evento que el o los seguros sean contratados directamente por una asesoría externa, cuyo costo será de cargo exclusivo de la parte deudora. Si estas pólizas fueren

COPIA NOT ENDOSABLE



rechazadas, deberán ser corregidas y puestas nuevamente al análisis y conformidad de la asesoría externa, si en esa segunda revisión fuesen rechazadas, el Banco podrá otorgar directamente los seguros con cargo a la parte deudora de la manera ya indicada en esta cláusula para el o los respectivos seguros. Que las causales por las cuales pueden ser rechazadas las pólizas constan en un documento instructivo que declara conocer y darle plena conformidad, además expresa que la asesoría externa que analiza las pólizas de seguros contratados directamente por ella, por la cual se le cobra un precio, es un servicio adicional que acepta libremente.

DECIMO QUINTO: El Banco del Estado de 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 expuestos y la prohibición de gravar, enajenar ni celebrar contrato alguno sobre la propiedad sin consentimiento escrito del Banco.

DECIMO SEXTO: El Banco otorgará recibo del pago de dividendos indicando separadamente las sumas que correspondan a amortizaciones e intereses.

DECIMO SEPTIMO: No obstante lo estipulado en la cláusula séptima, queda facultado el Banco del Estado de Chile para hacer exigible el inmediato pago de la suma a que esté reducida la deuda, en los casos siguientes: a) Si se retarda el pago de cualquier dividendo más de 10 días; b) Si la propiedad experimenta deterioro que a juicio del Banco haga insuficiente la garantía y el deudor no diere dentro de 10 días después de requerido, nueva garantía a satisfacción del Banco; c) Cuando 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 en 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 gravámenes, prohibiciones o acciones resolutorias o de nulidad; e) Si el deudor cae en falencia; f) Si el deudor contraviene lo estipulado en la cláusula décimo tercero, y g) Si no se pagare oportunamente el impuesto territorial o cualquier otro impuesto, tasa, derecho, contribución o servicios a que se encuentre afecto lo hipotecado o si el deudor no contratara uno cualquiera de los seguros referidos en este instrumento o no pagare oportunamente y en la forma antes pactada, las pólizas de seguros aludidas. El no ejercicio oportuno por parte del Banco del derecho que se le reconoce en esta cláusula no significará en manera alguna renuncia al mismo, reservándose el Banco la facultad de ejercerlo cuando lo estime conveniente.

DECIMO OCTAVO: Para todos los efectos de este contrato, el deudor constituye domicilio en la comuna de Coronel, sin perjuicio del que corresponde al lugar de su respectiva residencia, a elección del Banco. Los pagos y demás operaciones a que dé lugar el presente instrumento se efectuarán en las oficinas del Banco del Estado de Chile.

DECIMO NOVENO: La parte deudora declara haber recibido del Banco toda la información, en forma oportuna y completa, acerca de los gastos aproximados de esta operación, por concepto de impuestos, derechos notariales y del Conservador de Bienes Raíces, primas de seguros, tasación del inmueble, estudio de títulos y redacción de escritura. Asimismo, el deudor declara haber sido informado en detalle por el Banco respecto del sistema bajo el cual se rigen estos mutuos hipotecarios endosables, sobre el mecanismo de financiamiento, su plazo y tasa de interés. Asimismo, el deudor declara conocer y aceptar que el Banco tasa e informa los títulos del inmueble que se le ofrece en garantía hipotecaria, de acuerdo a pautas y criterios internos que aseguren la validez de dicha garantía, en resguardo de sus derechos, siendo de exclusiva responsabilidad de las partes de la compraventa el contratar sus propios asesores, profesionales y técnicos que resguarden sus derechos, declarando que está en pleno conocimiento de los antecedentes legales, judiciales, municipales o administrativos relativos al inmueble objeto de la presente compraventa, de manera tal que asume la total responsabilidad de toda contingencia, de cualquier naturaleza, que pudiere afectar al inmueble, liberando de toda responsabilidad al Banco. Finalmente, la parte deudora declara haber sido informada, en detalle, respecto de los seguros asociados a su crédito hipotecario, la corredora con la que se contratarán, cobertura, costos, exclusiones, deducibles, montos de las primas, riesgos adicionales, todo ello en conformidad con la Circular número tres mil trescientos veintiuno de dos mil cinco de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

VIGESIMO: El vendedor, de acuerdo a lo estipulado en las cláusulas tercera y séptima de este instrumento, se da por recibido del importe del préstamo señalado en la letra b) de la cláusula tercera de esta escritura, aceptando expresamente que el Banco se lo entregue efectiva y materialmente sólo una vez inscrita en primer grado la hipoteca que se constituye en favor del mismo Banco en esta escritura.

VIGESIMO PRIMERO: A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en las normas que regulan el subsidio DS 04 (V y U) de 2009 y sus modificaciones posteriores, el deudor constituye prohibición de enajenar la propiedad singularizada en la cláusula primera durante el plazo de cinco años contados desde la fecha de inscripción de esta prohibición en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, sin autorización previa del **SERVIU REGIÓN DEL BIO BIO** el cual sólo la podrá otorgar si se cumplen los requisitos que dichas normas establecen. Queda prohibido al deudor, durante el plazo de cinco años señalado, dar a la vivienda otro destino que no sea habitacional. Estas prohibiciones caducarán automáticamente transcurrido el plazo de cinco años antes aludido. La infracción a esta prohibición hará responsable al deudor, quien quedará afecto a las sanciones establecidas en las normas reglamentarias respectivas.

VIGESIMO SEGUNDO: Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir al Conservador de Bienes Raíces respectivo, las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan.

COPIA NO FIDUCIARIA

TRIGESIMO PRIMER articulo de la ley de enajenacion de bienes inmuebles establece en su articulo 3 del D.L. N° 2552 del año 1977 la facultad del abogado Javier Zehnder G.



El presente contrato se acoge a lo establecido en el articulo 3 del D.L. N° 2552 del año 1977, acreditándose el pago del impuesto al valor agregado.

[Signature]
15 194 826 - 0
BERGIO REINALDO ORDENES RAMOS



[Signature]
15 612 863 - 3
KARINA SOLEDAD SAN MARTIN SOLIS

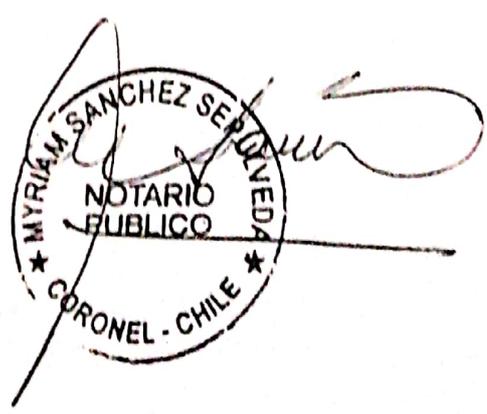


[Signature]
8.762.042-5

INMOBILIARIA PETROHUE S.A.
JORGE ANTONIO GUARDIA BORRERO

MICHEL RAFAEL SABAG COUCHOT
RUT: 10.082.027-K
AGENTE INMOBILIARIO CONCEPCION
BANCO DEL ESTADO DE CHILE

BANCO DEL ESTADO DE CHILE



COPIA NO FIDOSABLE



FIRMARON ANTE MI, DON JORGE ANTONIO GUARDIA BORBONET, C.I. N° 8.762.042-5, EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA PETROHUE SA, RUT. 99.535.240-0, CUYA PERSONERIA CONSTA DE ACTA DE SESION DE DIRECTORIO REDUCIDA A ESCRITURA PUBLICA CON FECHA 30 DE MARZO DE 2004 EN LA NOTARIA DE SANTIAGO DE FELIX JARA CADOT, COMO VENDEDOR; DON SERGIO REINALDO ORDENES RAMOS, C.I. N° 15.194.526-0, COMO COMPRADOR, DOÑA KARINA SOLEDAD SAN MARTÍN SOLÍS, C.I. N° 15.612.863-5, COMO CÓNYUGE Y MANDATARIA DEL COMPRADOR Y DON MIGUEL RAFAEL SABAG COUCHOT, C.I. N° 10.982.027-K, EN REPRESENTACION DEL BANCO DEL ESTADO DE CHILE, RUT. 97.030.000-7, CONSTA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 2009, OTORGADA ANTE EL NOTARIO DE SANTIAGO DE DON PEDRO RICARDO REVECO HORMAZÁBAL, CORONEL, 04 DE AGOSTO DE 2010.

[Handwritten signature]



COPIA NO FIDOSABLE