COMPRAVENTA

SUBSIDIO HABITACIONAL EXTRAORDINARIO PARA PROYECTOS DE INTEGRACIÓN SOCIAL - D.S. NÚMERO DIECINUEVE (V. Y U.) DE DOS MIL DIECISÉIS

Y

MUTUO HIPOTECARIO ENDOSABLE DE VIVIENDA

**INMOBILIARIA GAMERO SpA**

**A**

**PINTO CORREA, HECTOR PATRICIO**

**Y**

**CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**COMPARECEN**: INMOBILIARIA GAMERO SpA, sociedad comercial del giro de su denominación, Rol Único Tributario número 76.258.975-3, representada, según se acreditará, por don GONZALO EDUARDO DÍAZ SOTERAS, chileno, casado, arquitecto, Cédula de Identidad número 8.296.141-0, ambos domiciliados en Calle Ibieta 0141, comuna de Rancagua, en adelante también denominada, indistintamente, como “**la parte vendedora**” o simplemente “**el vendedor**”; don **HECTOR PATRICIO PINTO CORREA**, chileno, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con doña ROSA XIMENA LIZAMA LIZANA, operador sondaje, cédula nacional de identidad número nueve millones doscientos cinco mil ciento veintiuno guion ocho, domiciliado en calle Concepción número ciento noventa y cinco, Comuna de Graneros, Región del Libertador General Bernardo O’Higgins, en adelante también denominado, indistintamente, como “**el comprador**”, “**la parte compradora o mutuaria**”, “**la parte deudora**” o simplemente “**el deudor**”; y **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario número **setenta y seis millones quinientos noventa y cuatro mil setecientos veintiuno guion nueve**, representada, según se acreditará, por doña **CAROLINA GRISEL SILVA SOTO**, chilena, casada, técnico jurídico, cédula de identidad número quince millones quinientos veinticuatro mil trescientos ochenta y tres guion K, ambos con domicilio en calle Cerro El Plomo número cinco mil cuatrocientos veinte, oficina ochocientos dos, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también “la acreedora” o “el acreedor”; todos los comparecientes mayores de edad, y quienes me han acreditado su identidad con sus cédulas personales antes citadas, y exponen:

**PRIMERO: Singularización y Dominio del Inmueble: La sociedad INMOBILIARIA GAMERO SpA,** es dueña del Lote Dos A-C, de la subdivisión del Lote Dos A, del Lote Dos del predio denominado Las Encinas, ubicado en la comuna de Graneros, de una cabida aproximada de seis coma siete mil novecientas cuarenta y dos hectáreas, y que deslinda: Norte, en tramo E uno guión E dos de setenta metros con Avenida Pucara, ex calle Dos; en tramo J guión I de doscientos cincuenta y cuatro coma diez metros con Loteo San Benito Uno, ex Lote Dos B; en tramo H guión B de noventa y cuatro coma setenta y dos metros con Estero Benito; y en tramo I uno guión I dos de once coma ochenta y cuatro metros con Lote Dos A-B; Sur, en tramo F Uno guión F Dos de treinta y cinco coma cincuenta y seis metros con Lote Dos A-B; en tramo F Tres guión I Tres de trescientos cuarenta y tres coma doce metros con Lote Dos A-B; y en tramo H tres guión B dos de treinta y nueve coma treinta y un. metros con Lote Dos A-B; Oriente, en tramo J guión E dos de ciento cuarenta y cinco metros con Loteo San Benito Uno, ex Lote Dos B; en tramo I tres guión I dos de ciento cincuenta y dos coma cuarenta y nueve metros con Lote Dos A-B; en tramo I uno guión H cuatro de sesenta y nueve coma treinta y siete metros con Lote Dos A-B; en tramo FI cuatro guión H tres de diecinueve coma veintisiete metros con Lote Dos A-B; y en tramo B dos guión B de ciento sesenta y cuatro coma setenta y cuatro metros con calle Nueve; Poniente, en tramo F tres guión F dos de ciento cuarenta y cuatro coma trece metros con Lote Dos A-B; en tramo F uno guión E uno de setenta y ocho coma setenta metros con calle La Cantera; y en tramo H guión I de ciento noventa y siete coma diez metros con Loteo San Benito Uno, ex Lote Dos B. Lo adquirió mediante compraventa hecha a Sociedad Agro-Frutícola Rio Maipo Limitada, según consta en escritura pública de fecha veintitrés de Agosto del año dos mil veintiuno, otorgada en la Notaria de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, Repertorio 22845-2021, título que se encuentra inscrito a fojas cuatro mil ochocientos cuarenta y uno Número ocho mil seiscientos treinta en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Rancagua del año dos mil veintiuno, reinscrito a fojas veinticinco Número veintisiete en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Graneros del año dos mil veintitrés. **Proyecto:** Sobre el inmueble singularizado precedentemente, la sociedad INMOBILIARIA GAMERO SpA, proyectó la construcción del CONJUNTO HABITACIONAL SAN BENITO 2 o VILLA SAN BENITO 2 o LOTEO SAN BENITO 2, acogido al Decreto con Fuerza de Ley N° 2 del año 1959 y al Decreto Ley 2552 del año 1979 sobre Viviendas Sociales, que comprende la urbanización y edificación simultánea, de 295 viviendas y 2 locales comerciales, según los planos y especificaciones técnicas elaboradas por el arquitecto Gonzalo Diaz Soteras. La autorización de Loteo consta de la Resolución de Aprobación de Loteo DFL 2 con Construcción Simultanea N° 4, de fecha 12 de Agosto del año 2021, otorgada por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Graneros. **Permiso de Edificación:** Edificación se encuentra autorizada por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Graneros según Permiso de Edificación Nº 32, de fecha 12 de Agosto del año 2021, del cual resultan 295 lotes destinados a viviendas y 2 Lotes a Locales Comerciales. Se destinan 4 Lotes o Superficies a Áreas Verdes, y se consulta además, 2 Lotes o Superficies destinadas a equipamiento, cesión municipal. El Permiso de Edificación y la Autorización de Loteo, fueron modificados por Resolución Número 39 de fecha 27 de Octubre del año 2021, emitido por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Graneros. La reducción a escritura pública de dicho permiso y su modificación, se practicó con fecha 10 de Marzo del año 2022, en la Notaría de Rancagua, de don Juan Roberto Peña Urra. Todo conforme a los planos y especificaciones técnicas del arquitecto don Gonzalo Diaz Soteras. **Recepción Final de Urbanización:** Las obras de urbanización fueron recepcionadas conforme a certificado número diez de fecha diez de octubre de dos mil veintitrés de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Graneros. Se incorpora al dominio nacional de uso público 4 Áreas Verdes y se traspasa a dominio municipal las 2 superficies o Lotes Equipamiento, agregado bajo el número 810, al final del Registro de Propiedad del año dos mil veintitrés, del Conservador de Bienes Raíces de Graneros. **Recepción Final de Edificación:** La recepción definitiva parcial de las obras de edificación correspondiente a la segunda Etapa fue otorgada por certificado número once de fecha diez de octubre del año dos mil veintitrés por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Graneros, por el cual se reciben 263 viviendas y 2 Locales Comerciales, agregado bajo el número 811, al final del Registro de Propiedad del año dos mil veintitrés, del Conservador de Bienes Raíces de Graneros. **Leyes a que se acoge la edificación:** La edificación antes señalada se ha acogido a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número Dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y del Decreto Ley número dos mil quinientos cincuenta y dos del año mil novecientos setenta y nueve, conforme a certificado de Vivienda Social emitido con fecha trece de septiembre del año dos mil veintitrés por la Ilustre Municipalidad de Graneros. **Planos de Loteo:** Los planos de loteo fueron archivados en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Graneros del año dos mil veintitrés bajo los números ochocientos doce y ochocientos trece. **Contrato de Construcción:** No aplica. **Certificado de Número:** La numeración municipal de los inmuebles que conforman el loteo consta de certificado de Número diez/ dos mil veintitrés, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Graneros con fecha doce de enero de dos mil veintitrés.

**SEGUNDO:** Por el presente instrumento, **INMOBILIARIA GAMERO SpA**, representada en la forma indicada en la comparecencia, vende, cede y transfiere a don **HECTOR PATRICIO PINTO CORREA** quien compra, acepta y adquiere para sí, el Lote dieciséis de la manzana D, de una cabida de ciento veintiséis coma cincuenta y cinco metros cuadrados y una superficie construida de setenta y siete coma noveciento setenta y un metros cuadrados, con acceso por calle Gregorio Donoso Número cero trescientos quince, ubicado en el CONJUNTO HABITACIONAL SAN BENITO 2 o VILLA SAN BENITO 2 o LOTEO SAN BENITO 2, de la comuna de Graneros, y cuyos deslindes especiales son los siguientes: Al Norte, en ocho coma treinta y seis metros con calle Gregorio Donoso; Al Sur, en ocho coma treinta y ocho metros con Lote D diecinueve de la misma manzana; Al Oriente, en quince coma doce metros con lote D diecisiete de la misma manzana; y Al Poniente, en quince coma doce metros con Lote D quince y Lote D veinte, ambos de la misma manzana.- El rol de avalúo en trámite asignado al Lote que se enajena es el Número quinientos sesenta y tres - dieciséis, de la comuna de Graneros.

**TERCERO:** El precio de la compraventa es la suma equivalente en pesos moneda legal de **mil novecientas treinta Unidades de Fomento** por su valor diario al día primero de presente mes, en adelante el “**PRECIO**”. Del **PRECIO** señalado previamente; **(tres.uno)** mil novecientas treinta Unidades de Fomento corresponden al **Lote Dieciséis de la manzana D**, que se entera y paga de la siguiente forma: **a)** Con el equivalente en pesos moneda nacional de **mil doscientas veinticinco Unidades de Fomento**, suma que la parte compradora paga a la parte vendedora, con cargo a un **mutuo hipotecario endosable** que la Mutuaria,otorga a la parte compradora por la cantidad de **mil doscientas veinticinco Unidades de Fomento** bajo las normas, condiciones y modalidades que se expresan en las cláusulas siguientesde esta escritura; **b)** Con el equivalente en pesos moneda nacional a **ochenta Unidades de Fomento**, cantidad que corresponde a la **Cuota de Ahorro Mínimo** establecido en el artículo tercero del Decreto Supremo número diecinueve, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial con fecha catorce de julio del año dos mil dieciséis, que la parte compradora paga íntegramente en este acto a la parte vendedora, al contado y en dinero, declarando esta última recibir dicha suma a su entera y total conformidad; **c)** Con el equivalente en pesos moneda nacional a **seiscientas veinticinco Unidades de Fomento**, cantidad a la que asciende el monto total del Subsidio Habitacional establecido en el Decreto Supremo número diecinueve del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial con fecha catorce de julio de dos mil dieciséis, que el **SERVIU Región del Libertador General Bernardo O’Higgins** paga directamente a la parte vendedora, de acuerdo a lo contemplado en el citado Decreto Supremo y en la Resolución Exenta número **seis mil doscientos cincuenta y nueve**, emitida por el **SERVIU** con fecha **veinticuatro de Noviembre del año dos mil veintitrés**, que aprobó la nómina de postulantes seleccionados y los bonos de integración social y de captación de subsidios para el Proyecto. El monto total del citado Subsidio contempla lo siguiente: i) **ciento veinticinco Unidades de Fomento**, por concepto de **Subsidio Base**; (ii) **trescientas Unidades de Fomento**, por concepto de **Bono de Integración Social**; y (iii) **doscientas Unidades de Fomento**, por concepto de **Bono de Captación de Subsidios**. El subsidio que da cuenta la presente cláusula corresponde a una ayuda estatal directa, sin cargo de restitución por parte de su beneficiario. La entrega de este documento endosado se tendrá como pago efectivo para todos los efectos legales. La parte compradora faculta y mandata expresamente a la parte vendedora para tramitar y percibir el pago del Subsidio antes indicado conforme lo dispuesto en Decreto Supremo número diecinueve, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial de fecha catorce de julio de dos mil dieciséis. La parte vendedora ha recibido la totalidad del **PRECIO** y lo declara, en consecuencia, íntegramente pagado. La parte compradora declara haber recibido materialmente a su entera conformidad lo que por el presente instrumento adquiere. Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato**.** Por el presente acto, la partes compradora y vendedora declaran conocer las condiciones de cobertura, limitaciones y exclusiones del subsidio habitacional a que se alude en este instrumento; por lo anteriormente expuesto, declaran expresamente que liberan a la Mutuaria de toda responsabilidad en relación a una eventual negativa del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, en orden a pagar el subsidio otorgado a la parte compradora y que se singulariza en la letra c) precedente.

**CUARTO:** Forma de la Compraventa. La venta se efectúa considerando el inmueble como especie o cuerpo cierto, en el estado que actualmente se encuentra, y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con todo lo edificado e incorporado a él, libre de toda clase de hipotecas, prohibiciones, gravámenes, litigios, embargos y cualquier otra limitación, a excepción de los que por este Instrumento se alzan, con todas sus servidumbres, activas y pasivas, usos y costumbres, respondiendo la vendedora de la obligación de saneamiento en conformidad a la ley.

**QUINTO:** Las partes declaran cumplida cualquier cierre de negocio, promesa de compraventa o contrato preparatorio celebrado entre ellas relativo al o los inmuebles objeto del presente contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio, mutuo, completo y total finiquito.

**SEXTO:** Entre **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** y don **HECTOR PATRICIO PINTO CORREA**, se ha convenido en el siguiente contrato de mutuo hipotecario **endosable**, sujeto a las disposiciones del Título V del Decreto con Fuerza de Ley número doscientos cincuenta y uno de mil novecientos treinta y uno y a las disposiciones de las Normas Generales de la Superintendencia de Valores y Seguros número ciento treinta y seis, de fecha cuatro de abril de dos mil dos, normas todas que el deudor declara conocer y aceptar y que se consideran parte integrante del presente contrato para todos los efectos legales.

**SEPTIMO:** Cláusula a la Orden. En virtud a lo dispuesto en la normativa señalada en la cláusula **sexta** anterior, el mutuo endosable que se otorga por el presente instrumento se extiende con cláusula a la orden, debiendo el notario autorizante otorgar **sólo una copia autorizada endosable** de la escritura la que debe ser entregada al acreedor, **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** Esta copia única endosable es transferible mediante endoso colocado a continuación, al margen o al dorso de ella con indicación del nombre del cesionario, debiendo anotarse el endoso para fines exclusivos de información al margen de la inscripción hipotecaria de la propiedad y derechos que se otorgan en garantía del mutuo. El notario autorizante según lo preceptúa el artículo primero de la Ley número diecinueve mil cuatrocientos treinta y nueve, a requerimiento de las partes, deberá otorgar copias autorizadas de la presente escritura que no tendrán el carácter de endosables, estampando en ellas“**en forma destacada**” la mención, “**copia autorizada no endosable**”.

**OCTAVO:** A fin de enterar la parte del precio referido en la letra a) de la cláusula **tercera** de este contrato, **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** da en préstamo y entrega a don **HECTOR PATRICIO PINTO CORREA**, el equivalente en pesos moneda legal la cantidad de **mil doscientas veinticinco Unidades de Fomento**, por su valor al día primero del presente mes, declarando el deudor recibir el valor de este capital en mutuo a su entera satisfacción y conformidad. Con la aceptación expresa del deudor y de conformidad a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número ciento treinta y seis de la Superintendencia de Valores y Seguros, del monto del préstamo antes señalado, la cantidad de **mil doscientas veinticinco Unidades de Fomento**, tienen por objeto el financiamiento del precio de compraventa de la vivienda, según lo que se indica en la cláusula tercera de este contrato, y la diferencia de **cero** **Unidades de Fomento**, al financiamiento de parte de los gastos operacionales del préstamo. El deudor en este mismo acto hace entrega a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** de la cantidad antes indicada de **mil doscientas veinticinco Unidades de Fomento** y le confiere mandato mercantil gratuito e irrevocable en los términos de los artículos doscientos treinta y tres, doscientos treinta y cinco y doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, para que entregue directamente a la parte vendedora dicho importe, en dinero efectivo según la equivalencia de la Unidad de Fomento a la fecha del pago, una vez que la acreedora verifique el cumplimiento de las siguientes condiciones copulativas: a) Que la propiedad y derechos objeto de este contrato se encuentren debidamente inscritos a nombre de la parte compradora en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente; b) Que se encuentren inscritas la hipoteca en primer grado y la prohibición que se constituyen en este instrumento a favor de **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**; y, c) Que practicadas las inscripciones señaladas en las letras precedentes, no aparezca que la propiedad y derechos sean objeto de algún litigio, embargo, gravamen, prohibición o hipoteca, a excepción de las constituidas en este instrumento. **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, acepta este mandato en los términos señalados. Las partes acuerdan que para los efectos de acreditar el cumplimiento del mandato a que se refiere la presente cláusula, se estimará como suficiente rendición de cuentas la entrega o despacho de cualquier documento, comunicación, recibo o comprobante, ya sea por medios físicos o electrónicos, dónde conste haberse efectuado por la acreedora la entrega de los fondos anteriormente citados. El presente mandato, por ser de interés tanto para el deudor como para la acreedora, sólo podrá ser revocado una vez que estén totalmente extinguidas las obligaciones que el deudor mantenga conesta última. La parte vendedora, a su vez, confiere mandato mercantil y gratuito en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, facultándola expresamente para que el importe del préstamo referido anteriormente que ha recibido en pago, lo destine directamente al pago de todas y cada una de las obligaciones directas e indirectas, vigentes o vencidas que la misma parte vendedora tuviere pendiente con **BANCO DE CHILE**. Para el eficaz cumplimiento del mandato conferido, la parte vendedora faculta a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, para que esta última tome a su propio nombre uno o más instrumentos mercantiles por cuenta y riesgo de la parte vendedora, y los endose a favor de **BANCO DE CHILE**. **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, acepta este mandato en los términos señalados. El mandato que se otorga por ser de interés tanto para el mandante, **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** y **BANCO DE CHILE**, sólo podrá ser revocado por el mandante una vez efectuado el pago y/o abono respectivo al citado Banco o alternativamente con el consentimiento expreso y por escrito de todos ellos.

**NOVENO:** La parte deudora se obliga a pagar a la orden de **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, el capital señalado en la cláusula precedente, en el plazo de **doscientos cuatro meses**, contados desde el día uno del **sexto** mes siguiente a la fecha de este contrato, por medio de dividendos vencidos, mensuales y sucesivos ascendentes a **once coma cero cinco Unidades de Fomento**, con excepción del último, que será de **once coma quince Unidades de Fomento**. La tasa de interés real, anual y vencida que devenga el presente mutuo será del **siete coma sesenta y ocho por ciento**.Los dividendos vencen el último día de cada mes y se pagarán por mensualidades dentro de los primeros diez días del mes siguiente al del respectivo vencimiento. **Sin perjuicio de lo anterior ,s*e deja constancia que el cliente, comenzará a pagar la primera cuota o dividendo del préstamo, por consiguiente le corresponde efectuar el pago del primer dividendo dentro de los diez primeros días del mes de Julio del año dos mil veinticuatro.*** El dividendo mensual a pagar será el que resulte de multiplicar el monto del crédito señalado en la cláusula **octava** anterior, expresado en Unidades de Fomento, por los factores que corresponden a cada uno de los respectivos dividendos, a contar del dividendo número uno que constan en la Tabla de Desarrollo elaborada por la acreedora a vía ejemplar para un préstamo u obligación de una Unidad de Fomento, Tabla que se protocoliza con esta fecha bajo este número de repertorio en esta Notaría.La parte deudora declara conocer y aceptar la indicada tabla. Las partes dejan constancia que la referida tabla forma parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales. Los dividendos mensuales incluirán, además de la cuota de capital e intereses, las primas correspondientes a los seguros de incendio y sismo, de desgravamen y los adicionales y otros que convengan las partes. **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** otorgará recibo del pago de los dividendos indicando separadamente las sumas que corresponden a pago de capital, intereses y primas de seguro. Las obligaciones que emanan de este préstamo serán solidarias para la parte deudora, e indivisibles para todos los efectos legales, pudiendo ser exigible íntegramente a uno cualquiera de los deudores o a uno cualquiera de sus herederos.

**DECIMO:** Los dividendos deberán ser pagados en dinero efectivo, por el equivalente del valor de la Unidad de Fomento a la fecha del pago efectivo.En el evento que el dividendo no fuere pagado dentro del plazo establecido, éste devengará desde el momento que el deudor se constituya en mora o simple retardo,un interés penal igual al máximo que la Ley permite estipular para este tipo de operaciones de crédito en moneda nacional reajustable y originará gastos de cobranza, la cual podrá llevarse a cabo por la acreedora o por una empresa externa, siendo de cargo de la parte deudora el costo de tal gestión. Dichos gastos de cobranza no podrán exceder a los que se indican en la Ley número diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis, que establece normas sobre Protección de los Derechos de los Consumidores.

**DECIMO PRIMERO:** El deudor pagará el interés máximo que la ley permite estipular sobre todas las sumas que **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** hubiere desembolsado por cuenta de aquél para hacer efectivas las obligaciones emanadas de este contrato, y por las sumas que anticipare por primas de seguros, contribuciones de bienes raíces, como también por cualquier suma que **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** tuviere que desembolsar con ocasión de este préstamo.

**DECIMO SEGUNDO:** La parte deudora puede reembolsar o prepagar anticipadamente: **/i/** todo o al menos un **veinte por ciento** del capital adeudado, siempre que esté al día en el pago de las cuotas o dividendos de la deuda y pague simultáneamente o haya pagado la cuota o dividendo correspondiente al mes calendario en que efectúe el reembolso o prepago anticipado, si en dicho mes corresponde pagarlo. El deudor puede prepagar en cualquier época, menos en los meses correspondientes al período de gracia si se hubieren pactado. Los prepagos anticipados deben efectuarse únicamente en dinero efectivo, moneda corriente, por la equivalencia en pesos de la Unidad de Fomento a la fecha de hacerse efectiva la amortización. Por la parte del capital prepagado el deudor deberá pagar adicionalmente una comisión ascendente a **un mes y medio** de intereses. En virtud de las amortizaciones parciales que efectúe la parte deudora, se rebajará proporcionalmente el valor de los dividendos mensuales posteriores a ella, sin alteración del plazo residual de la deuda.La parte deudora podrá por su sola voluntad poner término anticipado al presente contrato, siempre que dé íntegro y completo cumplimiento y extinga totalmente las obligaciones contraídas en este instrumento con la acreedora en los términos y condiciones que da cuenta esta cláusula; y, **/ii/** La parte deudora siempre podrá reembolsar o prepagar anticipadamente el monto correspondiente a la prima no devengada de su póliza de seguro de crédito contratada conforme a lo estipulado en la cláusula décimo sexta del presente instrumento, en caso que optara por la retractación del referido seguro.

**DECIMO TERCERO:** Don **HECTOR PATRICIO PINTO CORREA**, para asegurar el exacto, íntegro y oportuno cumplimiento de cada una de las obligaciones que contraeen el presente instrumento y las que se originen con motivo de su celebración, constituye **hipoteca de primer grado** en favor de **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, sobre lo que por el presente instrumento adquiere, singularizado anteriormente en la cláusula **segunda**. Se comprenden en esta hipoteca todos los inmuebles que por adherencia o destinación pertenezcan o se reputen pertenecer al bien raíz y derechos hipotecados.

**DECIMO CUARTO:** Don **HECTOR PATRICIO PINTO CORREA**, se obliga mientras mantenga obligaciones pendientes derivadas del presente contrato, a no enajenar ni prometer la enajenación por venta o por cualquier otro título traslaticio de dominio, a no gravar en cualquier forma, todo lo hipotecado, y a no constituir derechos reales o personales de cualquier naturaleza a favor de terceros, subdividir, en todo o parte lo hipotecado,sin el consentimiento previo otorgado por escrito por **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** Asimismo, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Supremo número diecinueve (V. y U.) de dos mil dieciséis el Deudor constituye **prohibición de enajenar y de celebrar acto o contrato** alguno que importe una cesión de uso y goce, sea a título gratuito u oneroso, del inmueble, 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 Libertador General Bernardo O’Higgins,** el cual sólo la podrá otorgar si se cumplen los requisitos que dichas normas establecen. De la misma forma, en razón del subsidio recibido, la vivienda que el Deudor adquiere por el presente instrumento deberá ser habitada personalmente por el beneficiario del subsidio y/o su núcleo familiar declarado al momento de su postulación, a lo menos durante **cinco años** contados desde su entrega material. El Deudor declara estar en conocimiento de las prohibiciones y obligaciones de uso antes señaladas. La infracción a estas prohibiciones y obligaciones hará responsable al beneficiario, quien quedará afecto a las sanciones establecidas en las normas reglamentarias respectivas. Las prohibiciones de gravar, enajenar, y celebrar acto o contrato alguno que importe cesión de uso y goce del Inmueble, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, que se hubieren establecido en razón de haberse adquirido o construido una vivienda con aplicación de un Subsidio Habitacional, haya sido transferida directamente por el **SERVIU** o un tercero, se entenderán canceladas por el solo ministerio de la Ley una vez transcurrido el plazo por el cual se hubieren constituido, debiendo efectuarse las cancelaciones y anotaciones correspondientes y otorgarse los certificados que acrediten dicha circunstancia, de oficio o a requerimiento de cualquier persona, rigiendo para estos efectos lo dispuesto en el inciso segundo del artículo tercero del Decreto Ley número dos mil ochocientos treinta y tres del año mil novecientos setenta y nueve.

**DECIMO QUINTO:** **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, declara a través de su representante estar conforme y que consiente con lo estipulado en las cláusulas anteriores y acepta la hipoteca y las prohibiciones constituidas a su favor en los términos expuestos.

**DECIMO SEXTO:** La parte deudora se obliga a mantener al día el pago de las contribuciones territoriales y derechos municipales de la propiedad y derechos que se hipotecan en virtud del presente instrumento. El Deudor declara estar en conocimiento, que para el otorgamiento del presente crédito hipotecario, se requiere la contratación de los siguientes seguros: **a) Seguro de Incendio y Sismo:** Conforme al artículo 23 letra c) del Decreto Supremo N° 19 que establece el Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, la parte deudora y/o codeudor solidario, deberá contratar, por todo el plazo de la deuda, un seguro de incendio y de sismo, que cubra los daños ocasiones por estos siniestros. Si a consecuencia del siniestro la vivienda resulte inhabitable o con pérdida total, el seguro deberá cubrir el valor de la tasación de la vivienda o su valor comercial, el que resulte más alto. Tratándose de viviendas se descontará el precio del terreno. En todo caso, el seguro a contratar no podrá considerar condiciones más desfavorables que las que se determinen como obligatorias para los créditos hipotecarios por la Superintendencia respectiva. Tratándose de viviendas en condominios tipo A) acogidas a la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se estará al 100% del valor comercial de la vivienda afectada. En el caso de créditos con fines habitacionales otorgados por servicios de bienestar o cajas de previsión, no será exigible el seguro de desempleo o de incapacidad temporal, y no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 71 y 72 del D.S. N°1, (V- y U.), de 2011, como tampoco lo dispuesto en los artículos 25 y 26 del citado Reglamento. La Deudora y/o el codeudor solidario, podrá contratar el seguro indicado, mediante pólizas individuales, directamente en la entidad aseguradora o a través del corredor de seguros de su elección, en tanto dicha póliza cumpla con los parámetros previamente señalados. La Póliza deberá extenderse a favor de la Deudora, quien designará como beneficiario a aquel que detente la calidad de “acreedor del mutuo” al tiempo de ocurrir el siniestro cubierto por la respectiva póliza. El seguro podrá contratarse por años, pero si treinta días antes del vencimiento no se renovare por la Deudora, queda facultada la Acreedora para hacerlo por cuenta de aquélla, pagando las primas necesarias para mantener vigente el seguro. La Mutuaria tiene derecho en todo caso, aún con prescindencia de la Deudora para contratar los seguros y cargarle el costo de ello. Ninguna responsabilidad afectará a la Acreedora 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. **b)** **Seguro de Desgravamen e Invalidez**: De conformidad a lo dispuesto en la normativa señalada en la cláusulasexta y en el artículo setenta del Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, el seguro de desgravamen deberá cubrir el saldo insoluto de la deuda por todo el plazo de ésta y se hará efectivo aun cuando el Deudor se hubiere encontrado en mora a la fecha del fallecimiento y siempre que no hubiere tenido más de tres cuotas impagas. El seguro de invalidez será por Invalidez Permanente Total o Parcial de a lo menos dos tercios, derivada de enfermedad o accidente. Este seguro será por todo el plazo de la deuda y se hará efectivo aun cuando el Deudor se hubiere encontrado en mora a la fecha de la declaración de invalidez siempre que a esa fecha no hubiere tenido más de tres cuotas impagas. La póliza deberá cumplir con las coberturas y condiciones mínimas exigidas por el Acreedor y extenderse a nombre de **Creditú Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.** En el evento que la Deudora no contratare directa y personalmente este seguro de desgravamen, la Mutuaria, queda facultada por la Deudora para contratarlo por su cuenta. Este último seguro deberá tomarse a nombre de **Creditú Administradora de Mutuos Hipotecarios S.A.**, y el pago de las primas será de cargo exclusivo de la Deudora. La Deudora faculta a la Mutuaria, para que le cobre las primas de los seguros referidos conjuntamente con el pago de los dividendos o servicios de la deuda. El presente mandato, por ser de interés tanto para la Deudora como para la Acreedora, podrá ser sólo revocado, una vez que estén totalmente extinguidas las obligaciones que contrae en el presente instrumento la Deudora con la Mutuaria. **c)** **Seguro de Desempleo o de Incapacidad Temporal**: El Deudor consiente en la contratación de un seguro de desempleo, por todo el plazo de la deuda, para trabajadores dependientes o de incapacidad temporal para trabajadores independientes, según sea el caso, que cubrirá como mínimo el pago de seis meses del dividendo, pudiendo aplicarse nuevamente la cobertura si vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, 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. Por ser de interés mutuo para las partes, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo setenta del Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional, el Deudor otorga a la Mutuaria en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, mandato para que por cuenta del Deudor contrate este seguro, su renovación periódica durante la vigencia del crédito, quedando facultado para contratar un seguro que cubra ambas coberturas a la vez, de manera que pueda hacerse efectivo cualquiera sea la clase de trabajo que desempeñe el Deudor. La Deudora declara estar en conocimiento que la política de riesgo de la Mutuaria contempla que los mutuos tengan, además, un **seguro de crédito** asociado, cuyo objeto es garantizar a la Acreedora los riesgos de pérdida o deterioro que sufra ésta en su patrimonio como consecuencia del incumplimiento de la Deudora de cualesquiera de sus obligaciones de pago de dinero emanadas del presente instrumento, en el evento que el o los bienes dados en garantía hipotecaria sean rematados judicialmente y el producto del remate de dicho inmueble no alcance a cubrir el total de lo adeudado por la Deudora, o por el hecho que hubiere sido imposible al remate del o los inmuebles dados en garantía. Al respecto, la parte deudora declara estar en conocimiento y que fue debida y previamente informada que este seguro de crédito es de contratación voluntaria y que no afecta la aprobación del presente mutuo; y que la decisión de contratar este seguro, por ley, debe ser ratificada por el cliente; para lo cual dispone de un plazo de treinta días contados desde su contratación. En caso de no ratificarlos en dicho plazo, se entenderá que no desea contratarlo y quedará nulo. En caso de ratificarlo, usted puede retractarse si la contratación la efectuó por un medio a distancia. Además, puede terminarlo anticipadamente en cualquier momento independientemente del medio por el que los contrató. Este seguro de crédito será contratado por la parte Deudora o bien Mutuaria, por cuenta de la Deudora y mediante mandato conferido al efecto especialmente por ésta, por el período de vigencia de la cobertura máxima que la correspondiente Compañía Aseguradora permita. Este seguro de crédito deberá tomarse a nombre de la Acreedora y el pago de la prima será de cargo exclusivo de la Deudora, la cual sólo se cobrará a contar de la fecha en que se ratifiqué. El presente mandato, por ser de interés tanto para la Deudora como para la Acreedora, sólo podrá ser revocado, una vez que se encuentre extinguido el tiempo de vigencia de la cobertura del seguro. Ninguna responsabilidad afectará a la Acreedora 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. Esta contratación no rige para el seguro de desempleo o de incapacidad temporal de acuerdo a lo dispuesto en el artículo setenta del Reglamento del Sistema Integrado de Subsidio Habitacional.

**DECIMO SEPTIMO:** **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** otorgará recibo del pago de dividendos, indicando en forma separada las sumas que corresponden a amortización e intereses.

**DECIMO OCTAVO:** No obstante los plazos establecidos en la cláusula **novena** del presente instrumento, se considerará vencido el plazo de la deuda y la acreedora podrá exigir al deudor el inmediato pago del total de la deuda, la que por este hecho se considerará de plazo vencido, en los casos siguientes: a) Si el deudor se retarda en el pago de cualquier dividendo o cuota de capital y/o intereses respecto del mutuo de que da cuenta el presente instrumento, por más de treinta días contados desde la fecha de su vencimiento; b) Cuando, en su caso, se demoliere todo o parte de las construcciones existentes en la propiedad y derechos hipotecados, o se efectuare cualquier transformación o alteración sustancial en ésta, aun cuando no disminuyan la garantía, ni la hagan insuficiente; c) Si resultare que lo hipotecado está sujeto a cualquier gravamen, prohibición, hipoteca, acción resolutoria o derecho preferente de terceros o cualesquiera otras acciones limitativas de su dominio; d) En caso de liquidación, voluntaria o forzosa, o insolvencia del deudor o del constituyente; e) Si el deudor o el constituyente han incurrido en error, falsedad u omisión respecto de alguno de los datos o antecedentes contenidos en esta escritura; f) Si el deudor y/o el constituyente no tuviere o perdiere el dominio del inmueble y derechos hipotecados; g) Si la hipoteca y prohibición que se pactan por el presente instrumento no quedaren inscritas a favor del acreedor dentro del plazo de ciento veinte días corridos desde la fecha de esta escritura pública; h) Si la acreedora es citada para los fines del artículo dos mil cuatrocientos veintiocho del Código Civil; i) Si la propiedad y derechos hipotecados no se encontrare  al día en el pago del impuesto territorial o bien si se incurriere en el futuro en cualquier atraso en el pago de dicho impuesto; j) Si por incumplimiento del deudor no existieren o fueren ineficaces uno cualquiera de los seguros referidos en la cláusula **décimo sexta** de este instrumento, salvo el seguro de crédito.

**DECIMO NOVENO:** El no ejercicio oportuno por parte de **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, del derecho que se le reconoce en la cláusula anterior, no significará de manera alguna renuncia del mismo, reservándose ella facultad de ejercicio cuando lo estime conveniente.

**VIGESIMO:** Cuando el deudor no hubiere satisfecho los dividendos en los plazos fijados y requerido judicialmente no pagare los dividendos adeudados en el término de diez días, **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** podrá solicitar la posesión del inmueble y derechos hipotecados o pedir que estos se vendan en pública subasta, de acuerdo al procedimiento correspondiente señalado en la Ley. Este mismo procedimiento se aplicará en todos los casos en que la parte acreedora conforme a las estipulaciones de este contrato pueda exigir al deudor el pago anticipado de sus obligaciones.

**VIGESIMO PRIMERO:** Para todos los efectos de este contrato, las partes fijan su domicilio convencional en la ciudad y comuna de **Santiago**, y se someten en consecuencia a la competencia de sus Tribunales de Justicia. En todo caso, **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, queda facultada para demandar a su arbitrio ante esos Tribunales o ante los Tribunales que correspondan al domicilio del deudor hipotecario o al del lugar en que se encuentran los bienes dados en hipoteca, a su elección. El pago de los dividendos y de todas las demás obligaciones del deudor deberán efectuarse en las oficinas de **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** o en el lugar que oportunamente ésta le comunique mediante carta certificada dirigida al domicilio que ha declarado en este contrato el deudor o al que haya cambiado con posterioridad a la celebración de éste. Se deja expresamente establecido que el referido aviso tiene por objeto una mejor información y que en ningún caso el deudor se podrá excusar del incumplimiento de sus obligaciones por el hecho de no haber recibido aviso de cambio del lugar del pago.

**VIGESIMO SEGUNDO:** Los derechos notariales que se ocasionen con motivo del otorgamiento del presente contrato, el impuesto al mutuo, las inscripciones y alzamientos de garantías que deban practicarse en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, así como cualquier otro gasto derivado de la presente escritura, serán de cargo de la parte deudora.

**VIGESIMO TERCERO:** La parte deudora declara que **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, le ha proporcionado información anticipada, detallada y completa sobre los gastos globales aproximados de la operación, tales como impuestos, gastos notariales, de Conservador de Bienes Raíces, primas de seguros de incendio, sismo y adicionales que la Superintendencia de Valores y Seguros determine, seguros de desgravamen, y otros seguros convenidos, gastos de tasación, estudio de títulos y redacción de escritura. Asimismo, la parte deudora declara conocer que **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, tasa e informa los títulos del o los inmuebles y derechos que se le ofrecen en garantía hipotecaria, sólo desde su punto de vista, criterio y para resguardar sus derechos, siendo de exclusiva responsabilidad de las partes el contratar, si lo estiman necesario, sus propios asesores, profesionales y técnicos que resguarden sus derechos. El deudor declara haber recibido de la acreedora una completa información sobre las características del mutuo que le otorga, en particular en cuanto al plazo y la tasa de interés.

**VIGESIMO CUARTO:** Las partes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones, subinscripciones, y anotaciones que sean procedentes. Este mandato no se extinguirá con la muerte de alguno de los mandantes pues está destinado a ejecutarse después de ella, de acuerdo al artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil.

**VIGESIMO QUINTO**: En este acto y por el presente instrumento el deudor confiere poder judicial a don **FRANCISCO JAVIER PINTO LIZAMA**, cédula nacional de identidad número dieciséis millones cuatrocientos noventa y tres mil doscientos cincuenta y cinco guion nueve para que lo represente con todas y cada una de las facultades contenidas en ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, que se dan íntegramente por reproducidas una a una, a fin de que se le notifique a él de cualquier gestión judicial que diga relación con el contrato de mutuo hipotecario que da cuenta el presente instrumento, de modo tal que la notificación judicial que se practique al mandatario emplazará válidamente a la parte deudora. El mandato conferido por este instrumento sólo podrá ser revocado con el consentimiento de **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, la cual deberá en todo caso comparecer a la escritura pública de revocación. En caso de fallecimiento del mandante este mandato continuara vigente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil, pues también está destinado a ejecutarse después de su muerte, teniendo la obligación pendiente el carácter de indivisible para todos los efectos legales. Se deja expresa constancia que el mandatario don **FRANCISCO JAVIER PINTO LIZAMA**, no asume ninguna responsabilidad en el pago de las obligaciones que su mandante contrae por el presente instrumento.

**VIGESIMO SEXTO:** Presente a este acto, don **FRANCISCO JAVIER PINTO LIZAMA**, chileno, soltero, empleado, cédula nacional de identidad número dieciséis millones cuatrocientos noventa y tres mil doscientos cincuenta y cinco guion nueve, domiciliado en calle San Hernan número ciento doce, comuna de Graneros, Región del Libertador General Bernardo O’Higgins, el compareciente mayor de edad, a quién doy fe de conocer por haberme acreditado su identidad con su cédula de identidad antes citada, quién acepta el mandato conferido en cláusula vigésimo quinta.

**VIGESIMO SEPTIMO:** De acuerdo a lo dispuesto por la Ley número diecinueve mil seiscientos veintiocho, sobre Protección a la Vida Privada, el deudor, fiadores y codeudores solidarios, autorizan expresamente a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** o a sus cesionarios, para que, en caso de simple retardo, mora o incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato, proceda a entregar y comunicar sus datos personales y demás derivados del presente instrumento, así como toda información de carácter económico financiero, bancario, comercial, especialmente aquella referida al incumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas, con el objeto de que puedan ser almacenados, ingresados, procesados, tratados y comunicados a terceros sin restricciones en y a cualquier registro o base de datos.

**VIGESIMO OCTAVO:** Los comparecientes a esta escritura confieren poder especial a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**, para que en su representación, aclare o complemente los puntos obscuros y dudosos, salvar las omisiones y rectificar los errores de copia, de referencia o de cálculos numéricos que aparezcan de manifiesto en la misma,  en relación a manera de ejemplo, con la correcta individualización de los comparecientes, la propiedad y derechos objeto de este instrumento, sus deslindes o cualquier otro requisito que fuera necesario a juicio del Conservador de Bienes Raíces para inscribir adecuadamente la presente escritura. En ningún caso se podrá modificar el monto del mutuo, sus dividendos, su plazo y su tasa, y el precio de la compraventa. La mandataria queda especialmente facultada para suscribir todos los instrumentos públicos y privados necesarios para el cumplimiento de su cometido, pudiendo solicitar las anotaciones, y subinscripciones e inscripciones a que hubiere lugar, en la matriz de la escritura y en los Registros Públicos correspondientes.

**VIGESIMO NOVENO:** Las partes dejan constancia de que para efectos de lo dispuesto en el Decreto Ley Número tres mil cuatrocientos setenta y cinco sobre Impuesto de Timbres y Estampillas, el deudor libera a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** de toda responsabilidad en la obtención de la devolución del impuesto de timbres y estampillas de la presente operación, si esta procediere por cualquier motivo no imputable a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**

TRIGESIMO: Para los efectos previstos en la Ley diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis, CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A., debidamente representado como se señaló, informa: Uno) Que los gastos aproximados asociados al otorgamiento del crédito que da cuenta el presente instrumento son los siguientes: a) Tasación: tres Unidades de Fomento; b) Estudio de Títulos: dos coma cincuenta Unidades de Fomento; c) Redacción de escritura: tres coma veinte Unidades de Fomento; d) Notaría en Rancagua: tres Unidades de Fomento; e) Conservador de Bienes Raíces: cero Unidades de Fomento; f) Impuesto al Mutuo: cero Unidades de Fomento y g) Los gastos de cobranza extrajudicial, conforme a lo establecido en la Ley diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis, ascienden a un porcentaje sobre el capital adeudado o la cuota vencida, según el caso, conforme a la siguiente escala: nueve por ciento para las obligaciones de hasta diez Unidades de Fomento; seis por ciento por la parte que exceda de diez Unidades de Fomento y hasta cincuenta Unidades de Fomento, y por tres por ciento por la parte que exceda de cincuenta Unidades de Fomento. Los porcentajes indicados se aplicarán una vez transcurridos los primeros veinte días de atraso; Dos) Que sin perjuicio de la libertad que tiene el deudor para contratar los seguros de que da cuenta el presente instrumento en cualesquiera de las entidades que los comercialicen, CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A., deja constancia que los seguros que contrata en nombre y representación del deudor, en los términos estipulados en la cláusula décimo sexta, para el evento que aquel no los hubiere contratado, tienen en materia de prima mensual a pagar durante el primer año de servicio del mutuo que se otorga por esta escritura, los siguientes componentes: a) que el monto mensual de la prima del seguro de incendio y su adicional sismo que rigen desde este momento y hasta la próxima renovación asciende a cero coma treinta y seis Unidades de Fomento; b) El monto mensual de la prima del seguro de desgravamen que rigen desde este momento y hasta la próxima renovación asciende a cero coma diez Unidades de Fomento. Se deja constancia que las primas de los seguros indicados están sujetas a variación con motivo de la renovación de los mismos durante el desarrollo del crédito. Con todo, el Deudor autoriza desde ya a la Mutuaria para que,  durante toda la vigencia del presente mutuo hipotecario endosable, en su nombre y representación, contrate la renovación de las pólizas de los seguros de incendio y sismo y desgravamen e invalidez referidos precedentemente. Asimismo, el Deudor faculta expresamente a la Mutuaria para que le cobre las primas de los seguros referidos, tanto las actuales cómo las renovaciones futuras, conjuntamente con el pago de los dividendos y servicios de la deuda, durante toda la vigencia del presente instrumento, dichos montos se considerarán parte indivisible de la deuda y se deberán pagar conjuntamente con ésta. Información al Deudor respecto al Servicio de Atención de Reclamos: CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A., cuenta con un servicio de atención al cliente que responde consultas y reclamos de los mismos. En la página web de CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A. (www.creditu.cl) puede el cliente acceder a dicho servicio. CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A., declara que el presente contrato, no cuenta con sello SERNAC, conforme a lo establecido en el artículo cincuenta y cinco de la Ley número diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis, no obstante haber sido redactado con apego a las disposiciones legales vigentes.

**TRIGESIMO PRIMERO:** Don **HECTOR PATRICIO PINTO CORREA**, se obliga mientras mantenga obligaciones pendientes derivadas del presente contrato, a informar por escrito y oportunamente a **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.,** cualquier modificación que haga en todo o en parte a lo hipotecado, ya sea directamente o a través de terceros, en virtud de lo cual CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A., procederá a efectuar una nueva tasación comercial sobre lo que por el presente instrumento adquiere, de manera de ajustar los montos asegurados en los términos señalados en la cláusula Decimo Sexta de esta misma escritura. Se deja constancia que dicho costo será de cargo de la parte deudora.

**TRIGESIMO SEGUNDO:** CREDITU ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A., representado en la forma señalada en la comparecencia, declara que a la fecha de suscripción de este contrato ha dado cumplimiento a la obligación de consultar el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos conforme a lo establecido en la Ley número veintiún mil trescientos ochenta y nueve, respecto del deudor a quién se otorga el mutuo hipotecario que consta en el presente instrumento, no habiendo encontrado inscripción vigente a esta fecha, según consta en certificado electrónico emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, cuyo texto en formato PDF se inserta al final del presente instrumento

**TRIGESIMO TERCERO:** Don **HECTOR PATRICIO PINTO CORREA** declara formalmente que a la fecha del presente instrumento no cumplen con los requisitos para estar inscrito en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos, en adelante “el Registro”. Asimismo, declara estar en conocimiento que los actos jurídicos, de que da cuenta este instrumento, se celebran precisamente en consideración a ésta declaración.

**TRIGESIMO CUARTO:** La aprobación de la Junta Extraordinaria para la venta de los inmuebles que comprende el Loteo San Benito Etapa 2 de conformidad a lo prescrito en el artículo sesenta y siete número nueve de La Ley de sociedades anónimas, consta de Junta Extraordinaria de Accionistas reducida a escritura pública con fecha doce de octubre de dos mil veintitrés, otorgada en la Notaría de Rancagua de doña Carla Silva Acharan.

**TRIGESIMO QUINTO:** Declaraciones de la Compradora. La parte compradora declara lo siguiente: Uno) Que está en conocimiento que el proyecto donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de este contrato, denominado CONJUNTO HABITACIONAL SAN BENITO 2 o VILLA SAN BENITO 2 o LOTEO SAN BENITO 2, se encuentra en desarrollo, por lo que acepta las eventuales molestias que tal circunstancia pudiere ocasionarle; Dos) Que conoce y acepta los planos y especificaciones técnicas del conjunto elaborados por el arquitecto Gonzalo Eduardo Díaz Soteras‚ y que, previo a suscribir el presente contrato, ha revisado y aprobado el proyecto en el cual se encuentra el inmueble que adquiere, sus especificaciones técnicas y concordancia con la legislación vigente. Asimismo, declara que ha recibido el Manual de Mantenimiento de la Vivienda, obligándose a cumplir las obligaciones y recomendaciones en él contenidas. Asimismo, la parte compradora declara que el inmueble que adquiere por el presente instrumento, incluyendo sus especificaciones técnicas, corresponden a aquel que fue promocionado en catálogos, folletos, vivienda piloto y otros medios publicitarios, otorgándole a la parte vendedora a este respecto, un completo y total finiquito; Tres) Que, a contar de esta fecha, serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte compradora, los riesgos y costos de mantención y conservación del inmueble objeto de la presente compraventa, como también las contribuciones de bienes raíces, derechos de aseo, y demás pagos periódicos que la afecten. La parte compradora se obliga a respetar las instrucciones y recomendaciones contenidas en el Manual de Uso de la Vivienda que le ha sido entregado por la vendedora, liberando a esta última de toda responsabilidad derivada de mal uso o falta de observancia de las recomendaciones que en dichos instrumentos se establecen.

**TRIGESIMO SEXTO:** La responsabilidad para el primer vendedor por las fallas o defectos constructivos que se presenten, se sujetarán a lo regulado en la Ley General de Urbanismo y Construcción y en la Ley N° 19.472. No obstante lo anterior, será imputable a la parte compradora y serán causales eximentes de responsabilidad para la parte vendedora, las siguientes: a) Dolo o culpa grave de la parte compradora afectada; b) Mal uso por parte de la parte compradora afectada, del inmueble adquirido, ya sea por haberle dado un destino diferente del indicado en el Permiso de Edificación, o porque el uso no se adecuó al Manual del Propietario y/o demás recomendaciones impartidas por la parte vendedora, o bien al destino o a la especificación de uso declarada, si la hubiere; c) Introducción de modificaciones o alteraciones estructurales u otras que impliquen obras de cualquier especie al inmueble vendido, que no hayan contado con la aprobación previa y escrita del Propietario Primer Vendedor; d) Fallas, vicios o defectos que sean consecuencia del desgaste producido por el uso y el paso del tiempo, incluyendo especialmente los componentes que por especificación tienen una vida útil de menos de cinco años; y e) Haberse opuesto el propietario primer comprador a las reparaciones correspondientes, no autorizando el ingreso al inmueble vendido del propietario primer vendedor o de las personas por éste designadas para efectuar las adecuaciones que fueren necesarias, impidiéndole así dar cumplimiento a su obligación de responder por la construcción de conformidad a la Ley. Asimismo, las partes convienen que la responsabilidad de la sociedad vendedora, de llegar a existir y declararse como tal, sólo se limitará a la provisión de los servicios constructivos necesarios para la corrección de las fallas o defectos, libre de costos para el reclamante, pero en ningún caso implicará indemnizar el lucro cesante, daño moral, ni en general otras prestaciones pecuniarias, como en caso alguno se extenderá a las mejoras o bienes muebles existentes en el inmueble. En todo caso, el propietario primer vendedor podrá eximirse de toda responsabilidad reparando y corrigiendo oportunamente los errores o defectos constructivos antes de la dictación de la sentencia correspondiente. Conforme a lo regulado por el artículo 18 de la citada Ley General de Urbanismo y Construcción, en caso de existir una póliza de seguros que concurra a cubrir los daños de que tratan los párrafos anteriores, en todo o en parte, la parte compradora deberá ceder al propietario primer vendedor el derecho a cobrar la indemnización respectiva.

**TRIGESIMO SEPTIMO:** El comprador, declara que conoce las situaciones en que no se tiene derecho al cobro del subsidio, y que son las siguientes, según así lo establece el Decreto Supremo N° 1, del año 2011: a) No tendrán derecho a cobrar el subsidio habitacional, si el beneficiario o los integrantes del núcleo familiar declarado, con posterioridad a su postulación y hasta la fecha de la respectiva escritura de compraventa, hubieren adquirido una vivienda o sitio a cualquier título, aunque lo hubieren transferido posteriormente; o hubieren sido beneficiados con un subsidio habitacional; o los que hubieren obtenido una infraestructura sanitaria de las Instituciones del Sector Vivienda o de las Municipalidades; b) No tendrán derecho a cobrar el subsidio las personas que habiendo tenido derechos en comunidad sobre una vivienda al postular al subsidio, o habiéndolos tenido su cónyuge, no acreditaren, mediante la correspondiente escritura pública inscrita, que han hecho cesión de sus derechos en esa comunidad.

**TRIGESIMO OCTAVO**: Por el presente acto el comprador y el vendedor facultan y autorizan a BANCO DE CHILE para cobrar y percibir del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, la parte del precio que se paga con cargo al producto del Certificado o el Subsidio Habitacional referido. El vendedor renuncia expresamente a su facultad de cobrar directamente esta suma, pactándose que sólo podrá ser cobrada y percibida por BANCO DE CHILE en el ejercicio del mandato conferido precedentemente. Con todo, se establece la obligación de la parte vendedora de efectuar ante los organismos competentes, las diligencias, actuaciones y trámites que fueren necesarios para el pago por el concepto señalado, formulando oportunamente las solicitudes y peticiones respectivas con entrega de los antecedentes y documentación requerida. Por consiguiente, se exime de toda responsabilidad a BANCO DE CHILE por el acaecimiento de cualquier circunstancia que impidiera el cobro y recepción del beneficio. BANCO DE CHILE acepta expresamente el mandato conferido en esta cláusula quedando facultado para que los valores que perciba efectivamente por el concepto señalado precedentemente, los destine a amortizar, abonar, pagar y/o prepagar las deudas directas e indirectas que la vendedora mantenga con BANCO DE CHILE se encuentren o no vencidas a la fecha de su imputación. El mandato que se otorga en esta cláusula por ser de interés tanto para el comprador, como para el vendedor y BANCO DE CHILE, podrá ser revocado, sólo una vez efectuado el pago y/o abono respectivo a BANCO DE CHILE. La revocación que haga el mandante producirá sus efectos a contar del décimo quinto día de su notificación al Banco la que deberá practicarse por escrito en soporte de papel en cualquier sucursal del Banco.

**TRIGESIMO NOVENO:** Presente a este acto, don JOSE ANTONIO PRADENAS MOLINA, chileno, casado, Jefe de Operaciones, cédula de identidad número 13.201.701-8, en representación, según se acreditará, del BANCO DE CHILE, sociedad anónima bancaria, Rol Único Tributario Número 97.004.000-5, ambos domiciliados, para estos efectos, en calle Independencia número 500, comuna de Rancagua, el compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula mencionada y expone: Uno) Que en representación del BANCO DE CHILE, alza y cancela solamente respecto del inmueble que se enajena por el presente instrumento, la hipoteca y prohibición constituidas a favor del Banco de Chile, inscritas a fojas 12 Número 10 en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del año dos mil veintitrés y a fojas 8 Número 9 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del año dos mil veintitrés, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Graneros. Este alzamiento parcial se otorga sujeto a la condición suspensiva de que se inscriba el dominio a nombre de la parte compradora y la hipoteca y prohibición que por el presente instrumento se constituyen en favor de CREDITU ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A. y la prohibición que por el presente instrumento se constituye en favor del SERVIU, libre de cualquier otro gravamen, prohibición y/o embargo a favor del Banco de Chile, quedando plenamente vigente la hipoteca y prohibición respecto del resto del inmueble no transferido. El Banco de Chile no asume responsabilidad alguna ante eventuales gravámenes, prohibiciones o embargos que pudiera registrar el inmueble, distintos a los que por el presente instrumento se alzan. Si dentro del plazo de 180 días a contar de esta fecha no se inscribiere el dominio a nombre del comprador en las condiciones suspensivas señaladas y la hipoteca y prohibición que por el presente instrumento se constituyen en favor de CREDITU ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A. y la prohibición que por el presente instrumento se constituye en favor del SERVIU, éstas se entenderán fallidas para todos los efectos legales, sin necesidad de declaración judicial alguna, manteniéndose plenamente vigentes en favor del Banco de Chile las garantías y prohibiciones que por el presente instrumento se alzan. Dos) Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones, subinscripciones y demás actuaciones que procedan. La personería del representante de BANCO DE CHILE y sus facultades para alzar hipotecas, consta de las escritura públicas de fecha 10 de Diciembre del año 2018 y de fecha 10 de Diciembre del año 1997, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Rene Benavente Cash, las que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza, quien las ha tenido a la vista y le consta sus vigencias.-

**CUADRAGESIMO:** EL VENDEDOR, ya individualizado en la comparecencia, debidamente representado como se dijo, expresamente declara que conoce los términos y responsabilidades que le impone el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, la referida parte, señala que para los efectos del precitado artículo dieciocho, los profesionales, constructores y proyectistas de la obra de lo que se vende o al cual pertenece lo que se vende, son los siguientes: ARQUITECTO: Gonzalo Díaz Soteras, Cédula de Identidad N° 8.296.141-0. Ibieta 0141, Rancagua; INGENIERO CALCULISTA: Jorge Shejade Abusleme, Cédula de Identidad N° 6.692.774-1. Las Urbinas 145, Providencia; CONSTRUCTOR: Constructora CDI Limitada, Rol Único Tributario N° 77.294.420-9, representada por Gonzalo Diaz Sotera, Cédula de Identidad 8.296.141-0, domiciliados en calle Ibieta Número 0141, comuna y ciudad de Rancagua; REVISOR INDEPENDIENTE: Juan Claudio Sepúlveda Suarez, Cédula de Identidad 11.605.626-7, Registro 23-6 de 1ª categoría; PROFESIONAL DE OBRA: Iván Riquelme Bravo, Cédula de Identidad N° 12.521.463-0. Ibieta 0141, Rancagua; PROFESIONAL PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: Carlos Calderón Fernández, Cédula de Identidad N° 8.798.172-K. Cáceres 340, Rancagua; PROFESIONAL PROYECTO ELÉCTRICO DOMICILIARIO: Rodrigo Arturo Gonzalez Gonzalez, Cédula de Identidad N° 15.149.837-k; Torre Blanca 2176, Maule; PROFESIONAL PROYECTO GAS DOMICILIARIO: Camilo Canales Guajardo, Cédula de Identidad N° 13.300.833-0. Pasaje Matilla 2458, Rancagua; PROFESIONAL PROYECTO SANITARIO DOMICILIARIO: Carlos Calderón Fernández, Cédula de Identidad N° 8.798.172-K. Cáceres 340, Rancagua; DE LOS PROFESIONALES A CARGO DE LOS PROYECTOS DE ESPECIALIDADES: Del Inspector Técnico de Obra: NO APLICA; Del Revisor del Proyecto de Calculo Estructural: NO APLICA; Profesional a cargo de la Elaboración del Plan de Emergencia: NO APLICA.-Asimismo, EL 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.

CUADRAGESIMO PRIMERO: EXENCIÓN DEL IVA INMOBILIARIO: De conformidad a la modificación introducida al artículo doce del Decreto Ley Numero ochocientos veinticinco, por la Ley Numero veinte mil setecientos ochenta, del año dos mil catorce, la presente compraventa se encuentra exenta de IVA, toda vez que ha sido suscrita por un comprador beneficiario de un subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, subsidio destinado a financiar, en todo o parte, la presente compraventa.

**CUADRAGESIMO SEGUNDO:** Las partes expresan haber tomado conocimiento de los términos de la "Declaración de Vínculo con Personas Expuestas Políticamente" que contempla la ley diecinueve mil novecientos trece, y declaran bajo fe de juramento que no tienen el grado de parentesco que indica la declaración citada ni han celebrado las actuaciones que en ella se indican.

CUADRAGESIMO TERCERO: En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo veintinueve del Decreto Supremo número diecinueve (V. y U.), de dos mil dieciséis, se deja constancia que el inmueble que se vende por el presente instrumento tiene el Permiso de Edificación de la vivienda objeto de la presente compraventa tiene el Número 32, y fue otorgado por la Dirección de Obras Municipales de Graneros, con fecha 12 de Agosto del año 2021, y que, más el legajo de antecedentes respectivos archivados en la mencionada Dirección de Obras, forman parte integrante de este Instrumento para todos los efectos legales.

CUADRAGESIMO CUARTO: Por el presente instrumento, la parte compradora confiere mandato mercantil irrevocable y gratuito a la parte vendedora para que, conforme a los artículos doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y ocho, doscientos cuarenta y uno y siguientes del Código de Comercio, pueda cobrar y percibir del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, SERVIU Región del Libertador General Bernardo O’Higgins y/o cualquier otra institución estatal o privada, las sumas que correspondan conforme a lo señalado en la cláusula referida al precio de la presente compraventa.

**CUADRAGESIMO QUINTO:** Por el presente instrumento, INMOBILIARIA GAMERO SpA, representada de la forma indicada en la comparecencia, otorga mandato gratuito de conformidad a los términos de los artículos 1448, 235, 238, 241 y siguientes, todos del Código Civil, para que el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región del Libertador General Bernardo O’Higgins, proceda a descontar del Subsidio Habitacional correspondiente al Programa DS 19, reteniendo y percibiendo, la cantidad máxima y total de 300 Unidades de Fomento, del monto total del subsidio indicado en la cláusula TERCERA otorgado al comprador y que es parte del precio de venta del inmueble objeto del presente contrato, y lo destine a amortizar el préstamo de enlace que se le otorgó en virtud de la Resolución Exenta N° 1767, de fecha 29 de Septiembre del año 2021, y en definitiva sólo pague el monto resultante de la diferencia entre el subsidio asignado y el préstamo de enlace otorgado.

##### **CUADRAGESIMO SEXTO:** El Deudor, declara bajo juramento que la propiedad que está adquiriendo mediante el presente instrumento, corresponde a la primera o segunda vivienda económica de su dominio, construida en conformidad a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos de mil novecientos cincuenta y nueve, y en consecuencia, cumple con los requisitos establecidos en el Decreto Ley de Hacienda número Tres mil cuatrocientos setenta y cinco del año mil novecientos ochenta, para acogerse al beneficio de rebaja del Impuesto de Timbres y Estampillas que grava el mutuo de que da cuenta este instrumento. El Deudor se hace completamente responsable de la veracidad de la declaración anterior, de tal modo que si la misma fuere incompleta o inexacta, y se debiere enterar en Tesorería, el saldo del impuesto no pagado, más sus intereses reajustes y multas, el Deudor libera desde ya a la Mutuaria de cualquier responsabilidad proveniente de la referida declaración.

**CUADRAGESIMO SEPTIMO:** Presente a este acto, comparece doña **ROSA XIMENA LIZAMA LIZANA**, **chilena**, empleada, **casada** con **EL DEUDOR**, de su mismo domicilio, cédula nacional de identidad número nueve millones ochocientos treinta y cinco mil quinientos ochenta y cuatro guion siete, mayor de edad, a quien conozco por su cédula referida y expone: que para los efectos de lo preceptuado en el Artículo mil setecientos cuarenta y nueve del Código Civil, acepta las estipulaciones del presente instrumento y en especial autoriza a su cónyuge para constituir la hipoteca de que da cuenta el presente instrumento.

**Rol:563-16**

PERSONERIAS:

**La Personería** del representante de la vendedora, consta en escritura pública de fecha 22 de Diciembre del año 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza, a expresa petición de ellas y que el notario que autoriza ha tenido a la vista y le consta su vigencia.

**La personería** del representante de **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.** consta de la escritura pública de fecha treinta de agosto de dos mil veintitrés, otorgada ante el Notario de Santiago doña Maria Soledad Lascar Merino, que no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza, a expresa petición de ellas y que el notario que autoriza ha tenido a la vista y le consta su vigencia.

**FIRMAN**:

* **(INMOBILIARIA GAMERO SpA)**
* **HECTOR PATRICIO PINTO CORREA**
* **FRANCISCO JAVIER PINTO LIZAMA**
* **(BANCO DE CHILE)**
* **CREDITÚ ADMINISTRADORA DE MUTUOS HIPOTECARIOS S.A.**

**INSERTAR:**

* Hoja Resumen
* Contribuciones
* Vivienda Social
* Recepción Final
* Certificado de Copropiedad Inmobiliaria
* Certificado de Número Municipal
* Certificado de matrimonio del comprador
* Factura de Pago IVA
* Declaración notarial IVA vendedor
* En caso de codeudor: Ficha explicativa (firmada por el codeudor)
* No deuda pensión
* Subsidio