



3581

1 **REPERTORIO Nº1064.-**

AÑO: 2022.-

2 **COMPRAVENTA, MUTUO TASA FIJA E HIPOTECA**

3 **RICARDO ADRIAN HERRERA ROJAS**

4 **A**

5 **INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO SPA**

6 **Y**

7 **BANCO SANTANDER-CHILE**

8 *****

9 *****

10 *****

11 *****

12 En la ciudad de La Serena, República de Chile, a veinte días del mes de Junio del año dos
13 mil veintidós, ante mí, **PABLO IGNACIO BUSTOS MOLINA**, abogado, Notario Público,
14 Titular de la Tercera Notaría de La Serena, con asiento en esta comuna, calle Los Carrera
15 número doscientos veinticinco, comparecen **INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO SpA**,
16 persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, rol único tributario número
17 setenta y seis millones ochocientos sesenta y seis mil setenta y cinco guion uno, con
18 domicilio en La Serena, Avenida Pacifico número dos mil ochocientos, quien comparece en
19 este acto debidamente representada según se acreditará por don **SEBASTIÁN RODRIGO**
20 **ARAYA VARELA**, chileno, casado, arquitecto, cédula de identidad número once millones
21 seiscientos diez mil ciento ochenta guion siete, domiciliado para estos efectos en la ciudad y
22 comuna de La Serena, Avenida Pacífico número dos mil ochocientos; en adelante también
23 denominado indistintamente como "LA PARTE VENDEDORA" O "EL
24 VENDEDOR"; don **RICARDO ADRIAN HERRERA ROJAS**, chileno, empleado, soltero,
25 cédula de identidad número dieciocho millones ochocientos ochenta y nueve mil seiscientos
26 veintitrés guion cinco, domiciliado en pasaje Austria número mil cuatrocientos, población San
27 Juan, Coquimbo, de paso en esta ciudad, en adelante también denominado
28 indistintamente "LA PARTE COMPRADORA, DEUDORA, MUTUARIA o GARANTE", o
29 simplemente "EL COMPRADOR", "EL MUTUARIO", "EL DEUDOR" o "EL GARANTE" y,
30 doña **ALICIA EMA RAVANAL CORTES**, chilena, soltera, contador auditor, cédula de

1 identidad número quince millones ciento noventa y tres mil novecientos dieciocho guion K, en
2 representación, según se acreditará, del **BANCO SANTANDER-CHILE**, Sociedad Anónima
3 Bancaria, Rol Único Tributario número noventa y siete millones treinta y seis mil guion K,
4 ambos domiciliados en calle Cordovez número trescientos cincuenta y uno, comuna de La
5 Serena, en adelante también denominado indistintamente como "**EL BANCO**"; todos
6 mayores de edad, quienes me acreditaron su identidad con las cédulas referidas, y exponen:
7 **PRIMERO: Descripción y venta de la propiedad. UNO.- De la singularización del**
8 **inmueble.** INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO SpA, es dueña de los siguientes bienes
9 inmuebles: **a) SITIO NÚMERO DIEZ** del plano de subdivisión de la parcela número Cincuenta
10 de Vegas Sur, comuna de La Serena, singularizado en el plano agregado bajo el número
11 veinticuatro al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La
12 Serena, correspondiente al año mil novecientos ochenta y cinco. Los deslindes especiales del
13 sitio número diez, según plano referido, son los siguientes: AL NORTE, en cuarenta y cinco
14 metros cincuenta centímetros con lote número once; AL SUR, en cuarenta y cinco metros
15 cincuenta centímetros con calle Sur; AL ORIENTE, en ciento once metros con lote número
16 ocho; y AL PONIENTE, en ciento once metros con lote número doce. El Sitio número Diez,
17 tiene una superficie de cinco mil cincuenta metros cuadrados. **INMOBILIARIA COSTANERA**
18 **PACIFICO SpA**, adquirió el **Sitio número Diez**, por compra que hiciera a doña ANNA MARÍA
19 MUÑOZ PINTO, según consta en la escritura pública de fecha veintinueve de Septiembre del
20 año dos mil veinte, suscrita en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton
21 Carvajal. **El título de dominio del Sitio número Diez, a su nombre, se encuentra**
22 **inscrito a fojas siete mil cuatrocientos setenta y cuatro, número cuatro mil**
23 **ochocientos cuarenta y uno, en el Registro de Propiedad del Conservador de**
24 **Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil veinte.** El inmueble referido tiene
25 asignado el rol número novecientos sesenta y cinco guion cuarenta y cinco de la
26 comuna de La Serena. **b) SITIO NÚMERO DOCE**, resultante de la subdivisión de la
27 parcela número Cincuenta, Vegas Sur, comuna de La Serena, singularizado en el
28 plano agregado bajo el número veinticuatro al final del Registro de Propiedad del
29 Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año mil novecientos
30 ochenta y cinco. Los deslindes especiales del Sitio número Doce, según plano

Inserto lo siguiente: "Tesorería General de la República. Certificado de Deuda. Nombre INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO SPA, Dirección AV PACIFICO LT ICP 3100, Comuna LA SERENA. Rol 019-00965-035. ESTE ROL LA SERENA 019-00965-035 NO REGISTRA DEUDA. Fecha de Emisión del Certificado: 05-07-2022 (Liquidado al: 05-07-2022). Emitido a las: 10:46. El Servicio de Tesorería certifica que se adeuda el estado de la Cuenta Única Tributaria no se registra deuda asociada a este ROL LA SERENA 019-00965-035. La institución o persona ante quien se presenta este certificado, podrá verificar su autenticidad en www.leserena.cl, ingresando el número del código de barra que se indica en el certificado. IMPORTANTE. DOCUMENTO NO VALIDO PARA PAGAR EN INSTITUCIONES RECAUDADORAS". Conforme. Se acredita que al departamento 707 del séptimo piso la corresponde la siguiente numeración: UNIDAD: 73. CALLE: Avenida Pacifico. NÚMERO: 3100. PISO: 7. TIPO UNIDAD: Bodega. NÚMERO 7, consta en Certificado N° 04-1325, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena, con fecha 27 de Octubre del 2021. Se acredita pagado el impuesto al valor agregado que grava el contrato de compraventa del centro, con factura electrónica N°397, de fecha 19 de julio de 2022, emitida por el vendedor, por la suma total de \$110.532.831, I.V.A. 18% \$15.956.996, que se ha tenido a la vista. Se acredita pagado el impuesto conforme Ley 20.326 publicado en Diario Oficial de 29 de Enero de 2005, que grava la escritura del centro con formulario 24, folio 70396317 por la suma de \$198.000, monto \$53.973.289, tasa 0,2%, cancelado con fecha 22, junio de 2022 en Banco Santander, suc. La Serena Plaza, que se ha tenido a la vista.



1 referido, son los siguientes: AL NORTE, en cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros
2 con lote número trece; AL SUR, en cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros, con calle
3 Sur proyectada; AL ORIENTE, en ciento once metros con lote número diez; y AL PONIENTE,
4 en ciento once metros con lote número catorce. El Sitio número Doce tiene una superficie de
5 cinco mil cincuenta metros cuadrados. **INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO**
6 **SpA**, adquirió el **Sitio número Doce**, por compra que hiciera a don FRANCISCO JAVIER
7 MUÑOZ PINTO, según consta en la escritura pública de fecha veintinueve de Septiembre del
8 año dos mil veinte, suscrita en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal. **El**
9 **título de dominio del Sitio número Doce, a su nombre, se encuentra inscrito a fojas**
10 **siete mil cuatrocientos setenta y cinco, número cuatro mil ochocientos cuarenta y dos,**
11 **en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año**
12 **dos mil veinte.** El inmueble referido tiene asignado el rol número novecientos sesenta y
13 cinco guión cuarenta y seis de la comuna de La Serena.; c) **LOTE NÚMERO NUEVE,**
14 resultante de la subdivisión de la Parcela número Cincuenta, Vega Sur, comuna de La
15 Serena, singularizado en el plano agregado bajo el número doscientos quince al final del
16 Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al
17 año mil novecientos ochenta y siete. El Lote número Nueve tiene una superficie de
18 novecientos veintiocho coma cuarenta metros cuadrados aproximadamente y los siguientes
19 deslindes particulares: AL NORTE, en cuarenta y seis coma seis metros con Lote número
20 Ocho; AL SUR, en cuarenta y seis coma setenta y ocho metros con Lote número Diez; AL
21 ORIENTE, en veinte metros con Resto de la Parcela; y AL PONIENTE, en veinte metros con
22 la calle Dos del Loteo. **INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO SpA** adquirió, el **Lote**
23 **número Nueve** por compra que hiciera a la SOCIEDAD DEL PERSONAL EN RETIRO DE
24 LAS FUERZAS ARMADAS SARGENTO PRIMERO JUAN DE DIOS MENDEZ, según consta
25 en la escritura pública de fecha veintinueve de Septiembre del año dos mil veinte, suscrita en
26 la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal. **El título de dominio del Lote**
27 **número Nueve, a su nombre, se encuentra inscrito a fojas siete mil seiscientos sesenta**
28 **y cinco, número cuatro mil novecientos sesenta y ocho, en el Registro de Propiedad**
29 **del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil veinte.** El inmueble
30 referido tiene asignado el rol número novecientos sesenta y cinco guión treinta y cinco de la



1 comuna de La Serena. **Y d) LOTE NÚMERO DIEZ**, resultante de la subdivisión de la Parcela
2 número Cincuenta, Vega Sur, comuna de La Serena, singularizado en el plano agregado bajo
3 el número doscientos quince al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes
4 Raíces de La Serena, correspondiente al año mil novecientos ochenta y siete. El Lote número
5 Diez tiene los siguientes deslindes particulares: NORTE, en cuarenta y seis coma setenta y
6 ocho metros con Lote número Nueve; AL SUR, en cuarenta y siete coma cincuenta metros
7 con calle Uno del plano de Loteo; AL ORIENTE, en veinte metros con Resto de la Parcela; y
8 AL PONIENTE, en veinte metros con la calle Dos del Loteo. **INMOBILIARIA COSTANERA**
9 **PACIFICO SpA** adquirió el **Lote número Diez** por compra que hiciera a la **SOCIEDAD DEL**
10 **PERSONAL EN RETIRO DE LAS FUERZAS ARMADAS SARGENTO PRIMERO JUAN DE**
11 **DIOS MENDEZ**, según consta en la escritura pública de fecha veintinueve de Septiembre del
12 año dos mil veinte, suscrita en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal. **El**
13 **título de dominio del Lote número Diez, a su nombre, se encuentra inscrito a fojas siete**
14 **mil seiscientos sesenta y seis, número cuatro mil novecientos sesenta y nueve, en el**
15 **Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil**
16 **veinte.** El inmueble referido tiene asignado el rol número novecientos sesenta y cinco guión
17 treinta y cinco de la comuna de La Serena. **FUSION DE TÍTULOS.** Los inmuebles
18 singularizados precedentemente, Sitio número Diez, Sitio número Doce, Lote número Nueve
19 y Lote número Diez, han sido objetos de fusión, dando origen al **LOTE ICP**, según consta en
20 Resolución de Aprobación de Fusión número **Cuarenta y cinco** de fecha **dieciséis de**
21 **Noviembre del año dos mil veinte**, emitida por la Dirección de Obras de la Ilustre
22 Municipalidad de La Serena y de plano agregado bajo el número **mil cuatrocientos setenta**
23 **y cuatro**, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena,
24 del año **dos mil veinte**. El **LOTE ICP** se encuentra encerrado en los polígonos A-C-D-E-G-H-
25 A y tiene una superficie aproximada de once mil novecientos setenta y uno coma veinte
26 metros cuadrados y los siguientes deslindes especiales: **AL NORTE**, tramo C – D en
27 cuarenta y seis coma cero seis metros con otros propietarios y tramo E – G en noventa y uno
28 coma cero cero metros con otros propietarios; **AL SUR**, tramo A – H en ciento treinta y ocho
29 coma cincuenta metros con Calle Sur; **AL ORIENTE**, tramo G – H en ciento once coma cero
30 cero metros con otro propietario; y **AL PONIENTE**, tramo A – C en cuarenta coma cero cero



1 metros con Avenida Pacífico, y en tramo D – E en setenta y uno coma cero cero metros con
2 otros propietarios. **DOS.- Del proyecto habitacional edificado sobre el inmueble:** En el
3 inmueble fusionado y denominado **LOTE ICP**, singularizado precedentemente, la propietaria
4 ha encargado la construcción de un condominio Tipo A, denominado "**CONDOMINIO**
5 **PACIFICO 3100**", con acceso por Avenida Pacífico número tres mil cien, de ciudad y comuna
6 de La Serena, acogido a las normas del Decreto con Fuerza de Ley número Dos del año mil
7 novecientos cincuenta y nueve y a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete
8 sobre Copropiedad Inmobiliaria, a sus modificaciones posteriores y al Reglamento de la
9 mencionada Ley, según los antecedentes que se indican más adelante. Dicho condominio
10 está compuesto de cuatro edificios. **I.- Copropiedad Inmobiliaria:** El proyecto
11 precedentemente mencionado, se ha acogido al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, tal y
12 como consta en el **Certificado número ciento ochenta** de fecha **diecisiete de Febrero del**
13 **año dos mil veintidós**, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La
14 Serena, se encuentra agregado bajo el número **diecinueve** al Final del Registro de
15 Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año **dos mil veintidós**, Ley
16 Diecinueve mil quinientos treinta y siete. **Los Planos de Copropiedad de este Condominio**
17 fueron aprobados con fecha diecisiete de Febrero del año dos mil veintidós, por la Dirección
18 de Obras de la Municipalidad de La Serena, y se encuentran agregados bajo los números
19 **veintiuno y veintidós**, al Final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces
20 de La Serena, **del año dos mil veintidós**, Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete. **II.-**
21 **Permiso de Edificación:** La Edificación del proyecto inmobiliario se encuentra amparada en
22 el **Permiso de Edificación número Dieciséis** otorgado por la Dirección de Obras de la
23 Ilustre Municipalidad de La Serena con fecha **ocho de Febrero del año dos mil veintiuno**,
24 reducido a escritura pública con fecha **veinte de Mayo del año dos mil veintiuno**, en la
25 Notaría de La Serena a cargo del Notario Interino don Carlos Andrés Galleguillos Carvajal;
26 según el citado permiso el proyecto se encuentra acogido a las disposiciones del Decreto con
27 Fuerza de Ley número Dos del año mil novecientos cincuenta y nueve, Ley de Copropiedad
28 Inmobiliaria número diecinueve mil quinientos treinta y siete. **III.- Construcción:** La
29 propietaria encargó la construcción de la primera etapa del proyecto inmobiliario, a
30 **Constructora Del Mar II SpA.**, Rol Tributario número setenta y seis millones novecientos



cuarenta y tres mil doscientos cinco guion uno, representada por don Francisco Sepúlveda Moreno, según Contrato General de Construcción, celebrado en La Serena, con fecha primero de Febrero del año dos mil veintiuno, autorizado por el Notario Público Interino de La Serena don Carlos Galleguillos Carvajal con fecha doce de Enero del año dos mil veintidós, protocolizado bajo el número Veintisiete, y anotado con el repertorio número Cincuenta y siete, del Repertorio de Instrumentos Públicos, de la Notaria de La Serena, de don Carlos Galleguillos Carvajal, con fecha doce de Enero del año dos mil veintidós. **IV.- Numeración:** El Condominio emplazado en el Lote ICP, tiene asignada la **numeración de Avenida Pacífico número tres mil cien**, de la ciudad y comuna de La Serena, según consta del **Certificado de número cinco mil ochocientos seis**, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Serena con fecha **veintiuno de Octubre del año dos mil veintiuno**. En tanto la **numeración asignada a los departamentos, oficinas y bodegas del Condominio consta del Certificado número cero cuatro guion mil trescientos veinticinco**, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Serena con fecha **veintisiete de Octubre del año dos mil veintiuno**. **V.- Recepción de edificación:** La recepción municipal de obras de edificación, consta del **Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación Parcial número doscientos setenta y ocho**, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Serena con fecha **dieciséis de marzo de dos mil veintidós**, y se encuentra agregado bajo el número **veintisiete**, al Final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año **dos mil veintidós**, Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete. **VI.- Recepción de urbanización:** La recepción municipal de obras de urbanización, consta del **Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización Total número Ciento ochenta y uno**, otorgado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de La Serena con fecha **dieciocho de Febrero del año dos mil veintidós**, y se encuentra agregado bajo el número **veinte**, al Final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año **dos mil veintidós**, Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete. **VII.- Reglamento de copropiedad:** consta de la escritura pública otorgada con fecha **once de Enero del año dos mil veintidós**, otorgada en la Notaria de La Serena por el Notario Interino don Carlos Andrés Galleguillos Carvajal, y se encuentra **inscrito a fojas ochocientos treinta y nueve, número cuatrocientos cincuenta**



1 **y cuatro**, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de
2 La Serena, correspondiente al año **dos mil veintidós**. Con fecha veintitrés de marzo de dos
3 mil veintidós otorgada en la notaría de La Serena de don Pablo Ignacio Bustos Molina, se
4 rectificó el Reglamento de Copropiedad indicado, y se anotó dicha rectificación al margen de
5 la inscripción del Reglamento de Copropiedad señalada. **VIII.- Asignación roles de**
6 **avalúo**: Consta del **Certificado de Asignación de Roles de Avalúo en Trámite número**
7 **ocho siete nueve tres ocho cinco** de fecha **diecisiete de Noviembre del año dos mil**
8 **veintiuno**, otorgado por el Servicios de Impuestos Internos, el que se encuentra
9 protocolizado bajo el número ciento cuarenta y nueve, y anotado con el repertorio número
10 trescientos cincuenta y siete, en el Registro de Instrumentos Públicos, de la Tercera Notaría
11 de La Serena, a cargo del Notario Interino don Carlos Galleguillos Carvajal, con fecha tres de
12 Marzo del año dos mil veintidós. Con arreglo al mencionado certificado tiene como rol matriz
13 el número **noviecientos sesenta y cinco guion treinta y cinco** de la comuna de La Serena.

14 **TRES.- COMPRAVENTA.-** Por este acto e instrumento, **INMOBILIARIA COSTANERA**
15 **PACIFICO SpA**, representada en la forma señalada en la comparecencia, vende, cede y
16 transfiere a don **RICARDO ADRIAN HERRERA ROJAS** quien, compra, acepta y adquiere
17 para sí el **departamento número setecientos siete, ubicado en el piso séptimo, del**
18 **EDIFICIO o TORRE uno, la bodega número siete ubicada en el primer piso, del EDIFICIO**
19 **o TORRE uno**, se comprende en la venta el uso y goce exclusivo del **estacionamiento de**
20 **superficie número sesenta y ocho todos de la Etapa Uno** del **"CONDominio PACIFICO**
21 **3100"**, que tiene su acceso principal por Avenida Pacifico número tres mil cien, comuna de
22 La Serena, que fue construido en el terreno y proyecto singularizados anteriormente. El
23 referido **Departamento** figura con el rol de avalúo fiscal número **cuatro mil quinientos**
24 **treinta y siete guion setenta y tres**, y la **Bodega** con el rol de avalúo fiscal número **cuatro**
25 **mil quinientos treinta y siete guion doscientos treinta y dos**, ambos de la comuna de La
26 Serena. Se comprenden en la venta los derechos de dominio, uso y goce que corresponden
27 en el terreno y demás bienes que se reputan comunes, conforme a la Ley de Condominios y
28 disposiciones reglamentarias y al Reglamento de Copropiedad del Condominio y su
29 rectificación indicados con anterioridad, que el comprador declarar conocer y aceptar.

30 **SEGUNDO: Precio De La Compraventa.-** El precio de la compraventa es la suma

1 equivalente en pesos de **tres mil trescientos cincuenta y cuatro Unidades de Fomento**,
2 por su valor a la fecha del presente contrato, que se entera y paga de la siguiente forma: **a)**
3 Con el equivalente en pesos de **quinientos cuatro Unidades de Fomento**, por su valor
4 diario a la fecha del presente contrato, que la parte compradora paga a la parte vendedora en
5 este acto, en dinero efectivo, quien lo declara recibir a su entera satisfacción; y, **b)** Con el
6 equivalente en pesos de **dos mil ochocientos cincuenta Unidades de Fomento**, por su
7 valor diario a la fecha del presente contrato, que la parte compradora paga a la parte
8 vendedora, con cargo a un Mutuo por igual cantidad de Unidades de Fomento, que el Banco
9 otorga a la parte compradora en las cláusulas **sexta** y siguientes de ésta escritura. Las
10 partes vendedora y compradora dejan constancia que el precio total acordado en la presente
11 compraventa se descompone de la siguiente manera: Departamento número setecientos
12 siete, la cantidad de tres mil cuatro Unidades de Fomento; el derecho de uso y goce
13 exclusivo del estacionamiento número sesenta y ocho, la cantidad de doscientos Unidades
14 de Fomento; y la bodega número siete, la cantidad de ciento cincuenta Unidades de
15 Fomento. **TERCERO:** Las partes declaran cumplidos cualquier cierre de negocio o promesa
16 de compraventa celebrado entre ellas, relativos al objeto de este contrato, respecto de cuyas
17 obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito.- **CUARTO: De la forma en que**
18 **se hace la venta y otras declaraciones de las partes.** Las partes convienen, y así lo
19 declaran expresamente, que la propiedad se vende como cuerpo cierto, con todos sus usos y
20 derechos, costumbres y servidumbres activas, con todas sus instalaciones, y edificaciones y
21 plantaciones, y en general, con todos los bienes que por adherencia o destinación se reputan
22 inmuebles, respondiendo la vendedora del saneamiento, en caso de evicción, de conformidad
23 a la ley, libre de todo gravamen, prohibición, embargo, litigio o condición resolutoria que la
24 pudiese afectar. La vendedora, representada en la forma expresada, declara que no existen
25 terceros que estén en situación de reclamar el dominio sobre parte alguna de lo que se
26 vende; que no existen causales legales que invocadas por quienes no siendo parte de este
27 contrato puedan perturbar, amenazar o privar a el comprador del libre y legítimo ejercicio de
28 su derecho de dominio y de la posesión tranquila de lo que adquiere. Se comprenden en la
29 venta los derechos de dominio, uso y goce que corresponden a la o las unidades que se
30 venden en el terreno y demás bienes que se reputan comunes, conforme a la Ley de



3555

1 Condominios y disposiciones reglamentarias y al Reglamento de Copropiedad del
2 Condominio reducido a escritura pública con fecha once de Enero del año dos mil veintidós,
3 otorgada en la Tercera Notaría de La Serena por el Notario Interino don Carlos Galleguillos
4 Carvajal, inscrito a fojas **ochocientos treinta y nueve, número cuatrocientos cincuenta y**
5 **cuatro**, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La
6 Serena, correspondiente al año **dos mil veintidós** y su rectificación otorgada con fecha
7 veintitrés de marzo de dos mil veintidós otorgada en la notaría de La Serena de don Pablo
8 Ignacio Bustos Molina y anotada al margen de la inscripción ya citada. **CUARTO**
9 **BIS: Entrega material de los inmuebles.-** La entrega material del o de los inmuebles objeto
10 del presente contrato se efectúa en este mismo acto. **QUINTO: Mutuo hipotecario y**
11 **destino.-** Entre el **BANCO SANTANDER-CHILE**, y **LA PARTE DEUDORA** se ha convenido
12 en el siguiente contrato de mutuo hipotecario destinado a financiar la adquisición de un
13 inmueble, sujeto a las estipulaciones y convenciones que se señalan en las cláusulas
14 siguientes. **SEXTO: Monto del préstamo.-** El **BANCO SANTANDER-CHILE**, a fin de
15 enterar la parte del precio referido en la letra b) de la cláusula segunda precedente, da en
16 préstamo y entrega a **LA PARTE DEUDORA** la cantidad de **dos mil ochocientos cincuenta**
17 **Unidades de Fomento**, por su equivalencia en pesos a la fecha del presente instrumento y
18 de la que se da por recibida la parte deudora a su entera satisfacción, otorgando en este
19 mismo acto un mandato al Banco para entregarlo a la parte vendedora. **SÉPTIMO: Tasa de**
20 **interés, plazo y cuotas del préstamo.-** **Siete punto uno.-** La parte deudora se obliga, a
21 pagar al **BANCO SANTANDER-CHILE** el capital señalado en la cláusula precedente,
22 conjuntamente con los correspondientes intereses, en el **plazo de trescientos meses**, por
23 medio de igual número de dividendos o cuotas mensuales, vencidas y sucesivas, que
24 comprenderán capital e intereses, o solamente intereses según el período al que
25 correspondan. La **tasa de interés real**, anual y vencida que devenga el presente mutuo, será
26 del **cuatro coma ochenta por ciento**. Los Intereses se adeudarán desde la fecha del
27 desembolso del crédito. El capital prestado o el saldo de la deuda y sus dividendos o cuotas,
28 se reajustarán y pagarán de acuerdo a la variación y al valor de la Unidad de Fomento, según
29 lo fije el Banco Central de Chile. Considerando que las cuotas son vencidas, **la primera se**
30 **deberá pagar el día uno del mes subsiguiente** al de la fecha en que se efectúe el desembolso



1 del crédito, salvo que el deudor haya solicitado meses de no pago inicial, en cuyo caso el
2 primer dividendo se deberá pagar el primer día del mes subsiguiente después de haber
3 transcurrido al periodo de no pago inicial solicitado y las restantes el primer día de los meses
4 siguientes. Si alguno de estos días no fuere hábil, el vencimiento será el día hábil
5 inmediatamente siguiente. Las cuotas deberán ser pagadas en dinero por el equivalente del
6 valor de la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo. Los dividendos mensuales
7 incluirán, además de la cuota de capital e intereses, las primas correspondientes a los
8 seguros de incendio y de desgravamen y sus adicionales, si correspondiere. El Banco
9 otorgará recibo del pago de los dividendos indicando separadamente las sumas que
10 corresponden a pago de capital, intereses y primas de seguro. Las obligaciones que emanan
11 de este préstamo serán solidarias para la parte deudora, e indivisibles pudiendo ser exigible
12 íntegramente a uno cualquiera de los deudores o a uno cualquiera de sus herederos. **Siete**
13 **punto dos. Opción de no pago de dividendos - meses de no pago inicial** - Sin perjuicio
14 de lo señalado en el número siete punto uno anterior, se deja constancia que el deudor, opta
15 por no pagar **las seis primeras cuotas o dividendos del préstamo**. Por tal razón, se han
16 capitalizado los intereses respectivos, considerándose también en ella el pago del impuesto
17 correspondiente. En mérito del ejercicio de la opción efectuada por el deudor de no pago de
18 las cuotas o dividendos antes señalados, el préstamo conferido se pagará en **doscientos**
19 **noventa y cuatro cuotas efectivas**, de periodicidad mensual, vencidas y sucesivas de
20 **dieciséis coma ocho mil novecientos setenta y nueve** Unidades de Fomento cada una de
21 ellas, que comprenderán capital e intereses, o solamente intereses, según el periodo a que
22 correspondan, en las condiciones y tasa señaladas en el número siete punto uno anterior.,
23 salvo la primera de ellas que será más alta porque contendrá , además, los intereses
24 generados entre el día del desembolso y el último día del mes siguiente a efectuado éste ;
25 esta primera cuota también contendrá la porción de los seguros devengados desde la fecha
26 del presente contrato hasta el último día del mes anterior al que deba pagarse el primero
27 dividendo. **OCTAVO:** Cada cuota mensual deberá ser pagada en dinero, por el valor en
28 pesos moneda legal de la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo. En el evento de
29 atraso o retardo en el pago de cualquier cuota, el capital adeudado devengará, desde el día
30 en que debió haberse pagado, intereses moratorios calculados según la tasa máxima



1 convencional vigente al día de la mora. La deudora pagará, asimismo, el referido interés
2 sobre todas las sumas que el Banco hubiere desembolsado por él para el pago de las primas
3 de seguros o por cualquier otro motivo. **NOVENO: Prepagos.-** a) La parte deudora podrá
4 amortizar, todo o parte del capital adeudado, siempre que esté al día en el pago de las cuotas
5 o dividendos del préstamo y pague simultáneamente o haya pagado la cuota o dividendo
6 devengado correspondiente al mes en que se efectúe el prepago anticipado, pago que
7 deberá ser en dinero efectivo, por la equivalencia en pesos, moneda corriente, de la Unidad
8 de Fomento a la fecha en que se hagan efectivos. Por la parte del capital prepago, el
9 deudor sólo pagará los intereses que se devenguen hasta la fecha efectiva del prepago y se
10 rebajará proporcionalmente el monto de los dividendos o cuotas mensuales posteriores a
11 dichos prepagos parciales, sin alteración del plazo residual de la deuda. b) En razón de un
12 prepago voluntario parcial no se podrá modificar ninguna de las condiciones del Mutuo que
13 da cuenta este instrumento, sin expreso consentimiento del Banco o de quién represente sus
14 derechos. La parte deudora podrá prepagar integralmente el mutuo o efectuar prepagos o
15 amortizaciones parciales en todo tiempo sin limitación en cuanto al monto mínimo de tales
16 prepagos. **DÉCIMO:** Corresponderá siempre a la parte deudora probar los abonos o pagos
17 que hubiese efectuado a la deuda, el ejercicio y aceptación oportunos de las opciones
18 concedidas y las condiciones especiales que se deriven de ella. En caso de duda, primarán
19 siempre las condiciones estipuladas en la presente escritura. **DÉCIMO PRIMERO:**
20 **Constitución de hipoteca en favor del Banco.-** Para asegurar el exacto, íntegro y oportuno
21 cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que **LA PARTE DEUDORA** adquiere
22 en virtud del presente instrumento, la **PARTE GARANTE** constituye en este acto, **hipoteca**
23 **de primer grado** en favor del **BANCO SANTANDER-CHILE**, sobre las propiedades que por
24 este instrumento adquiere. **DÉCIMO SEGUNDO: Prohibiciones de gravar y enajenar.-**
25 Queda obligada la parte garante a no enajenar ni gravar todo o parte de lo que por el
26 presente instrumento adquiere e hipoteca en favor del **BANCO SANTANDER-CHILE**, sin
27 previo consentimiento escrito de éste, prohibiciones que se inscribirán en los registros
28 correspondientes conjuntamente con las hipotecas que da cuenta esta escritura. **DÉCIMO**
29 **TERCERO: Aceptación del Banco.-** El **BANCO SANTANDER-CHILE**, representado en la
30 forma antedicha, declara que está conforme con lo estipulado en este instrumento, aceptando



1 expresamente el reconocimiento de la deuda y la constitución de las hipotecas y
2 prohibiciones en su favor, en los términos expuestos. **DÉCIMO CUARTO: Seguros**
3 **asociados al crédito hipotecario.**- La parte deudora declara estar en conocimiento, que
4 para el otorgamiento del presente crédito hipotecario, se requiere la contratación de los
5 siguientes seguros: **Uno) Seguro contra riesgos de incendio y sus adicionales**, en
6 especial por daños materiales originados como consecuencia de un sismo, protegiendo las
7 construcciones existentes o que se levanten en lo que por el presente instrumento se
8 hipoteca en favor del **BANCO SANTANDER-CHILE** y por todo el tiempo que se encuentren
9 vigentes las obligaciones caucionadas con dicha hipoteca, por un monto equivalente al valor
10 de tasación, descontado el valor del terreno, contemplado en el respectivo Informe de
11 Tasación. **Dos) Seguro de desgravamen:** Deberá cubrir el cien por ciento del saldo insoluto
12 de la deuda contenida en éste instrumento, a la fecha del fallecimiento de la parte deudora.
13 **Tres) Condiciones comunes a la cobertura de los seguros:** a) El beneficiario de las
14 coberturas deberá ser el **BANCO SANTANDER-CHILE**, por el cien por ciento del saldo
15 insoluto de la deuda contenida en éste instrumento. Para el seguro de incendio, en lo que
16 exceda del saldo insoluto de la deuda, el beneficiario será el propietario del bien raíz
17 hipotecado; y, b) La compañía de seguros que cubra el riesgo deberá tener una clasificación
18 de riesgo superior a BBB, considerando la menor de ellas, si tuviere más de una clasificación.
19 **Cuatro) Información sobre seguros asociados a Créditos Hipotecarios para la vivienda**
20 **y servicios profesionales.** Conforme a la Ley, el Banco debe licitar los seguros asociados a
21 préstamos hipotecarios para la vivienda o servicios profesionales, mediante pólizas
22 colectivas, debiendo adjudicar la póliza licitada a la compañía de seguros que ofrezca la
23 menor prima. El Banco está obligado a incorporar o vincular a las pólizas colectivas licitadas
24 de la forma indicada, a todos los deudores de quienes no haya recibido y aceptado una póliza
25 individual que cubra, al menos, los mismos riesgos mínimos licitados, en los términos
26 expuestos en los números anteriores. **Cinco) Contratación directa.** La parte deudora y/o el
27 codeudor solidario, pueden contratar los seguros indicados, mediante pólizas individuales,
28 directamente en la entidad aseguradora o a través del corredor de seguros de su elección, en
29 tanto dicha póliza cumpla con los parámetros señalados. Además, la parte deudora declara
30 conocer que en caso de haber contratado por su cuenta pólizas individuales por los seguros



3557

1 ya indicados y éstas hayan terminado por cualquier causa, el Banco está obligado a
2 incorporar o vincular los seguros a la póliza colectiva licitada y que, en esta última
3 circunstancia, las compañías aseguradoras podrán solicitar a la parte deudora, por ejemplo,
4 declaraciones de salud, exámenes médicos u otro tipo de antecedentes necesarios para
5 evaluar el riesgo. La parte deudora se da por informada que, debe renovar o hacer llegar la
6 nueva póliza individual al Banco con al menos treinta días corridos de anticipación a la fecha
7 de término de la cobertura individual de la póliza, en caso contrario, el Banco está obligado a
8 incorporar a la póliza colectiva licitada, los referidos seguros. **DÉCIMO**
9 **QUINTO: Vencimiento anticipado del plazo del crédito.-** No obstante lo establecido en la
10 cláusula **octava**, se considerará vencido el plazo de la deuda y el Banco podrá exigir el
11 inmediato pago de la suma a que esté reducida, en los casos siguientes: a) Si se retarda el
12 pago de cualquier cuota o dividendo por más de treinta días. b) Si la parte deudora infringiere
13 una cualquiera de las prohibiciones que se establecen en este instrumento, o efectuare
14 declaraciones falsas." **DÉCIMO SEXTO: Tribunal competente y lugar de pago de la**
15 **deuda.-** Las partes fijan su domicilio en la comuna de LA SERENA, prorrogando
16 expresamente competencia para ante sus Tribunales de Justicia. Todos los pagos y demás
17 operaciones a que dé lugar el presente instrumento, se efectuarán en las oficinas del Banco,
18 o en el lugar que oportunamente se le comunique a la parte deudora mediante carta
19 certificada. **DÉCIMO SÉPTIMO: Acuerdo entre el vendedor y el Banco con relación al**
20 **préstamo que paga parte del precio de la compraventa.-** En atención a lo expuesto en las
21 cláusulas "**Precio de la Compraventa**" y "**Monto del Préstamo**" de esta escritura el Banco
22 acuerda con la parte vendedora que le entregará efectiva y materialmente, en su
23 equivalencia en pesos a la fecha de su pago efectivo, la parte del precio indicada en la letra
24 **b) de la cláusula Precio de la Compraventa**, a más tardar una vez inscrita en el
25 Conservador de Bienes Raíces respectivo y en primer grado, la hipoteca que se constituye
26 en favor del mismo Banco. **DÉCIMO OCTAVO: Uno) Mandato de pago.-** La parte
27 vendedora otorga al BANCO SANTANDER-CHILE un **mandato mercantil y gratuito**, para
28 destinar el producto del mutuo que en pago recibe del propio Banco por cuenta del deudor, al
29 pago de cualquier deuda vigente o vencida, directa e indirecta, que tenga en ese momento el
30 mandante INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO SPA con Banco Security, todo de



1 acuerdo con la liquidación emitida al efecto por el acreedor, al día del pago efectivo, y
2 entregarle el saldo final si lo hubiere. El Banco, acepta este mandato en los términos
3 relacionados. El Banco rendirá cuenta de este mandato entregando o enviando los
4 comprobantes de pago o abono al vendedor. **Dos) Clausula de Alzamiento: PRESENTES**
5 **A ESTE ACTO COMPARECEN** don **JULIO ALBERTO TORNERO AGÜERO**, chileno,
6 casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número doce millones cuatro mil
7 seiscientos veinticuatro guion uno, y don **JOSE ALEJANDRO QUEZADA ZUÑIGA**, chileno,
8 casado, empleado bancario, cédula nacional de identidad número catorce millones
9 trescientos noventa y cinco mil seiscientos noventa y cuatro guión seis, ambos en
10 representación, según se acreditará, de **BANCO SECURITY**, sociedad anónima bancaria, rol
11 único tributario número noventa y siete millones cincuenta y tres mil guion dos, todos
12 domiciliados en la comuna de La Serena, calle Huanhualí número ochenta y cinco, los
13 comparecientes mayores de edad a quienes conozco por sus cédulas referidas y exponen:
14 **Uno)** Que en representación del Banco Security, viene por el presente acto, en alzar y
15 cancelar única y exclusivamente, solamente respecto de los inmuebles que se enajenan y/o
16 hipotecan por el presente instrumento, la hipoteca y prohibiciones constituidas a favor
17 de Banco Security, inscritas a Fojas seis mil trescientos cuarenta y cuatro número tres mil
18 trescientos noventa y uno del año dos mil veinte, y de Fojas seis mil cuatrocientos cincuenta
19 y cuatro número tres mil cuatrocientos cincuenta y uno del año dos mil veinte, y de Fojas
20 seis mil trescientos cuarenta y cinco número tres mil trescientos noventa y dos del año dos
21 mil veinte, del Registro de Hipotecas y Gravámenes y las prohibiciones inscritas a Fojas
22 siete mil cuarenta y siete número cuatro mil doscientos cincuenta y tres del año dos mil
23 veinte, Fojas siete mil cuarenta y ocho número cuatro mil doscientos cincuenta y cuatro del
24 año dos mil veinte, Fojas siete mil ciento sesenta y seis número cuatro mil trescientos
25 veintitrés del año dos mil veinte, del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar,
26 todas del Conservador de Bienes Raíces de LA SERENA, **quedando plenamente**
27 **vigentes las hipotecas y prohibiciones señaladas respecto del resto del inmueble**
28 **hipotecado y no liberado.** Esta cancelación y alzamiento parcial se otorga sujeto a las
29 condiciones suspensivas copulativas consistentes en que se inscriban debidamente en los
30 Registros correspondientes del Conservador de Bienes Raíces de LA SERENA, el dominio



3558

1 de los inmuebles que por el presente instrumento se enajenan a nombre de la parte
2 compradora y la hipoteca que por el presente instrumento se constituyen a favor de BANCO
3 SANTANDER CHILE, en el grado que se indica en la misma, libres de otros gravámenes,
4 prohibiciones y embargos, con excepción de los reglamentos de copropiedad y servidumbres
5 inscritos con anterioridad a la suscripción de este instrumento. No obstante lo anterior, el
6 **Banco Security**, no asume responsabilidad alguna ante eventuales gravámenes,
7 prohibiciones o embargos que pudiera registrar el inmueble, distintos a los que por el
8 presente instrumento se alzan. Si dentro del plazo de ciento ochenta días a contar de esta
9 fecha no se inscribiere el dominio a nombre del comprador y las hipotecas y prohibiciones
10 que por el presente instrumento se constituyen en favor del BANCO SANTANDER CHILE, en
11 las condiciones suspensivas señaladas, éstas se entenderán fallidas para todos los efectos
12 legales, sin necesidad de declaración judicial alguna, manteniéndose plenamente vigentes en
13 favor de Banco Security las garantías y prohibiciones que por el presente instrumento se
14 alzan. **Dos)** Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura, para requerir
15 del Conservador de Bienes Raíces respectivo, las anotaciones, inscripciones,
16 subinscripciones y demás actuaciones que procedan. **La personería** de los mandatarios de
17 BANCO SECURITY, consta de la escritura pública de fecha once de octubre de dos mil
18 diecinueve, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, documento
19 que no se inserta por ser conocidos del Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud
20 de ellas.- **DÉCIMO NOVENO: Renuncia a acciones resolutorias.**- En consecuencia, la parte
21 vendedora declara integramente pagado el precio de la compraventa de que da cuenta este
22 instrumento. Por su parte, la parte compradora, a su vez, declara recibir materialmente en
23 este acto lo que por el presente instrumento adquiere. Ambas partes renuncian expresamente
24 a las acciones resolutorias que pudieren emanar del presente contrato de compraventa.
25 **VIGÉSIMO: Gastos y mandato para efectuar inscripciones.**- Todos los gastos, impuestos
26 y derechos que genere el presente instrumento, serán de cargo de la parte compradora.
27 Asimismo, las partes comparecientes facultan al portador de copia autorizada de la presente
28 escritura, para requerir del Conservador de Bienes Raíces y organismos respectivos, las
29 inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes. **VIGÉSIMO PRIMERO:**
30 **Declaraciones de estado civil.** Las partes declaran formalmente poseer el **estado civil**

1 declarado en su comparecencia al presente contrato. Asimismo declaran estar en
2 conocimiento que los actos jurídicos, de que da cuenta este instrumento, se celebran
3 precisamente en consideración a ésta declaración. Asimismo expresan conocer la disposición
4 del Artículo veintisiete de la Ley número cuatro mil ochocientos ocho, sobre Registro Civil y
5 las sanciones penales que conlleva la infracción de esa norma. **VIGÉSIMO SEGUNDO:**
6 **Información al cliente hipotecario.-** El BANCO SANTANDER-CHILE, debidamente
7 representado como se señaló, declara: **Uno)** Que la **Carga Anual Equivalente** del Crédito
8 **(CAE)** que da cuenta el presente instrumento a ésta fecha, es de **cinco coma sesenta y**
9 **ocho por ciento. Dos)** Que el **Costo Total del Crédito** de que da cuenta el presente
10 instrumento, es de **cinco mil doscientos sesenta y ocho coma ocho mil tres Unidades de**
11 **Fomento; Tres)** Que los **gastos asociados** al otorgamiento del crédito que da cuenta el
12 presente instrumento son los siguientes: a) **Tasación: cero pesos.-** b) **Estudio de**
13 **Títulos cero Unidades de Fomento.-** c) **Redacción de escritura: dos coma setenta y**
14 **cinco Unidades de Fomento.-** d) **Notaría: ciento veinte mil pesos.-** Se hace presente que
15 algunas Notarías de regiones podrían cobrar un arancel más alto que el señalado
16 precedentemente. e) **Impuesto al Mutuo: cero coma dos** por ciento del monto del crédito.-
17 f) **Conservador de Bienes Raíces de Santiago: f.uno)** Dos por mil del monto del precio de la
18 **Compraventa** en inscripciones de dominio y dos por mil del monto del préstamo en las
19 **inscripciones de Hipoteca; f.dos)** **Inscripción de Prohibiciones.** Alzamientos y copias de
20 **inscripción realizadas y certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones,** se
21 **cobran según el arancel del Conservador respectivo, conforme al Decreto Exento**
22 **número quinientos ochenta y ocho, de fecha veintisiete de noviembre de mil**
23 **novecientos noventa y ocho del Ministerio de Justicia, publicado en el Diario Oficial**
24 **de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y ocho. Conforme al mismo**
25 **Decreto, los Conservadores de Bienes Raíces distintos del de Santiago, Valparaíso,**
26 **Viña del Mar y San Miguel, tienen derecho a cobrar un recargo del cincuenta por**
27 **ciento en las actuaciones que realicen. Cuatro).** Que sin perjuicio de la facultad
28 que tiene el deudor para contratar los **seguros** de que da cuenta el presente
29 instrumento en cualesquiera de las entidades que los comercialicen, el Banco deja
30 constancia que el **costo mensual** a esta fecha de los seguros colectivos que contrata para



3559

1 los deudores, para el evento que la parte deudora no los hubiere contratado por su cuenta, es
2 el siguiente: **a) Seguro desgravamen: cero coma dos mil quinientos treinta y cuatro**
3 **Unidades de Fomento; b) Seguro de Incendio con Adicional en Sismo: cero coma**
4 **ocho mil cuatrocientos setenta Unidades de Fomento. Cinco)** En caso de atraso o retardo
5 en el pago del mutuo conferido o sus cuotas, el Banco podrá encomendar la cobranza
6 prejudicial a empresas externas, pudiendo éstas por consiguiente realizar las gestiones
7 necesarias destinadas a que el deudor se ponga al día en el pago de su crédito. Los gastos
8 de esa cobranza son de cargo del deudor, los que se aplicarán como porcentaje del
9 dividendo, cuota o saldo impago, según sea el caso, conforme a la siguiente escala: Por
10 obligaciones hasta diez unidades de fomento, nueve por ciento; por la parte que excede de
11 diez y hasta cincuenta unidades de fomento, seis por ciento, y por la parte que excede de
12 cincuenta unidades de fomento, tres por ciento. En caso de exigibilidad anticipada del saldo
13 de deuda, los porcentajes de honorarios a cobrar son los mismos anteriores, los que se
14 calcularán sobre el total del capital adeudado. Información relevante al deudor hipotecario.- a)
15 Servicio de Atención de Reclamos: El Banco cuenta con un Servicio de Atención al Cliente
16 que atiende consultas y reclamos de los mismos. En la página Web del Banco se encuentra
17 publicada la forma como acceder a dicho servicio. b) Sello Sernac: Se deja constancia que
18 este contrato no cuenta con sello Sernac, no obstante haber sido redactado con apego a las
19 disposiciones legales vigentes. c) Hoja Resumen del presente contrato: La parte deudora
20 declara haber recibido copia de la hoja resumen del contrato en la que se contiene la
21 explicación de sus principales cláusulas; asimismo la parte deudora declara que tomó previo
22 y acabado conocimiento del contenido de la Hoja Resumen del Crédito exigida por el artículo
23 treinta y nueve del Decreto número cuarenta y dos del año dos mil doce del Ministerio de
24 Economía que establece información que debe entregarse al Consumidor de Créditos
25 Hipotecarios; a mayor abundamiento dicho anexo se protocoliza al final del presente
26 instrumento, bajo el número quinientos nueve. Uno) El deudor podrá consultar en la página
27 web www.santander.cl, sección "mundo hipotecario", mayor información sobre el crédito
28 hipotecario que está contratando, sus características y condiciones; Dos) La parte deudora
29 declara haber recibido del Banco toda la información, en forma oportuna y completa, acerca
30 de los gastos globales aproximados de esta operación, por concepto de impuestos, derechos



1 notariales y del Conservador de Bienes Raíces, primas de seguros, tasación del inmueble,
2 estudio de títulos y redacción de escritura. El deudor declara haber sido informado, en detalle,
3 respecto de los seguros asociados a su crédito hipotecario, la corredora con la que se
4 contratarán dichos seguros, cobertura, costos, exclusiones, deducibles, montos de las
5 primas, riesgos adicionales, todo ello en conformidad con la circular número tres mil
6 trescientos veintiuno de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras

7 **VIGÉSIMO TERCERO: Poder especial para complementar, aclarar o rectificar errores.**

8 Por el presente instrumento, los comparecientes, confieren al **BANCO SANTANDER-CHILE**,
9 poder especial para que éste, a través de sus representantes, pueda concurrir a suscribir en
10 su representación, uno o más instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan,
11 con el objeto de complementar, aclarar o rectificar cualquier eventual error de que pueda
12 adolecer la presente escritura con relación a la singularización de lo que por el presente
13 instrumento se adquiere, o para obtener la correcta individualización de los comparecientes a
14 este acto, de sus mandatarios o apoderados. El apoderado, queda facultado por los
15 poderdantes para requerir, del Conservador de Bienes Raíces competente y organismos
16 respectivos, las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y aclaraciones que sean
17 procedentes solicitar en mérito a lo señalado. **VIGÉSIMO CUARTO: Declaraciones**

18 **especiales.** La parte deudora y los comparecientes declaran bajo juramento que sus
19 declaraciones contenidas en esta escritura respecto a su nacionalidad, identidad, profesión,
20 estado civil y domicilio son verdaderas, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo ciento
21 sesenta del Decreto con Fuerza de Ley número tres, del veintiséis de noviembre de mil
22 novecientos noventa y siete, que fijó texto refundido y sistematizado de la Ley General de
23 Bancos, Decreto con Fuerza de Ley número doscientos cincuenta y dos, de cuatro de abril de
24 mil novecientos sesenta. **VIGÉSIMO QUINTO:** La vendedora **INMOBILIARIA COSTANERA**
25 **PACIFICO SpA**, representada en la forma indicada en la comparecencia, expresamente
26 declara que conoce los términos y responsabilidades establecidas en el artículo dieciocho de
27 la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo, en cumplimiento de la exigencia
28 establecida en el referido artículo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la
29 sociedad vendedora deja constancia que los **profesionales responsables** de la obra de
30 construcción del Condominio descrito anteriormente, son las siguientes personas:



3560

1 **Arquitecto: Sebastián Araya Varela**, cédula nacional de identidad número once millones
2 seiscientos diez mil ciento ochenta guion siete, Domiciliado en Avenida Pacífico número
3 cuatro mil ciento cincuenta y cinco, Vega Sur, La Serena; **Constructor: Francisco**
4 **Sepúlveda Moreno**, cédula nacional de identidad número doce millones setecientos veinte
5 mil seiscientos veintitrés guion seis, domiciliado en Avenida Pacífico número cuatro mil ciento
6 cincuenta y cinco, Vega Sur, La Serena; **Calculista: Nicolás Lillo Araya**, cédula nacional de
7 identidad número dieciséis millones cuatrocientos noventa y un mil trescientos cuarenta y dos
8 guion dos, con domicilio en calle General del Canto número doscientos treinta, oficina
9 ochocientos dos, comuna de Providencia, Santiago; **Revisión de cálculo estructural:**
10 **Gonzalo Santolaya de Pablo**, cédula nacional de identidad número seis millones
11 novecientos ochenta y un mil seiscientos veinticuatro guion K, y **Gonzalo Santolaya**
12 **Ingenieros Consultores S.A.** rol único tributario número ochenta y siete millones setecientos
13 diez mil novecientos guion tres, con domicilio en calle Padre Mariano número ciento ochenta
14 y uno, comuna de Providencia, Santiago; **Mecánica de Suelos: Jennifer Sánchez Márquez**,
15 Ingeniero Civil, cédula nacional de identidad número diez millones trescientos veintinueve mil
16 seiscientos veintiséis guion nueve, domiciliada en Avenida Providencia número mil
17 novecientos treinta, oficina treinta y dos, comuna de Providencia, Santiago; **Proyecto de**
18 **Instalaciones Eléctricas y Seguridad:** Grupo Eléctrico Ingeniería SpA, rol único tributario
19 número setenta y seis millones diez mil setecientos cuarenta y nueve guion dos,
20 representante legal **Marcelo Solis Agüero**, cédula nacional de identidad número catorce
21 millones trescientos ochenta y siete mil ochenta guion cuatro, domiciliados en Avenida
22 Providencia número mil doscientos ocho, oficina mil ciento diez, comuna de Providencia,
23 Santiago; **Pavimentación; Instalaciones Sanitarias; Proyecto extracción de basuras y**
24 **proyecto de piscina: Jessica Garrido Miranda**, ingeniero civil, cédula nacional de identidad
25 número quince millones cincuenta y tres mil ochocientos quince guion siete y **Cristian Díaz**
26 **Rojas**, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número quince millones quinientos
27 catorce mil trescientos cincuenta y cuatro guion uno, ambos de **Imagine Consultorías y**
28 **Asesoría SpA**, todos domiciliados en Avenida Amunátegui número cuatrocientos ochenta y
29 nueve, oficina trescientos veintisiete, La Serena. **VIGÉSIMO SEXTO: Sociedades**
30 **Anónimas.** Se deja expresa constancia que conforme al artículo sesenta y siete número

nueve de la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis de Sociedades Anónimas, el acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas de la sociedad **INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO SpA**, que autorizó la enajenación de las unidades que forman el Condominio descrito en el presente contrato, consta del acta reducida a escritura pública otorgada con fecha veintidós de diciembre de dos mil veintiuno, ante el Notario Interino de La Serena, don Carlos Galleguillos Carvajal. **VIGÉSIMO SÉPTIMO:** Se deja constancia que el legajo de antecedentes respectivo, se encuentra debidamente archivado en la Dirección de Obras respectiva, de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y se entiende formar parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales.- **VIGÉSIMO OCTAVO:** Los gastos que origine la presente escritura y las inscripciones en el Conservador de Bienes Raíces, serán de cargo de la parte compradora.- **VIGÉSIMO NOVENO: Decreto con Fuerza de Ley Número Dos del año mil novecientos cincuenta y nueve.** Se deja expresa constancia que el inmueble objeto de esta compraventa es una vivienda nueva acogida a las normas del Decreto con Fuerza de Ley Número dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y de que es de exclusiva responsabilidad de la parte compradora hacer efectivos los beneficios contemplados por la Ley mencionada en la forma en que este cuerpo legal lo establece, declarando la parte compradora que libera a la parte vendedora de toda responsabilidad en esta materia.- **TRIGÉSIMO: Del Impuesto al Valor Agregado.** La vendedora, declara expresamente que la compraventa del inmueble objeto de este contrato, **se encuentra afecta al Impuesto al Valor Agregado**, conforme a lo establecido por el Decreto Ley número ochocientos veinticinco sobre Impuesto a las Ventas y Servicios, para cuyos efectos ha emitido Factura que el Notario que autoriza ha tenido a la vista, y que se insertará al final del presente instrumento. **TRIGÉSIMO PRIMERO: Contrato afecto a IVA.** Se deja expresa constancia que el presente contrato de compraventa se suscribe conforme a lo dispuesto en la Ley Número veinte mil setecientos ochenta de fecha veintinueve de septiembre del año dos mil catorce y modificada según Ley Número veinte mil ochocientos noventa y nueve de fecha ocho de febrero del año dos mil dieciséis. A mayor abundamiento la parte vendedora declara que la compraventa del departamento objeto de este contrato, cuyo precio individual asciende a la suma **de tres mil cuatro Unidades de Fomento**, y la compraventa de la bodega, objeto de este contrato, cuyo precio individual



3561

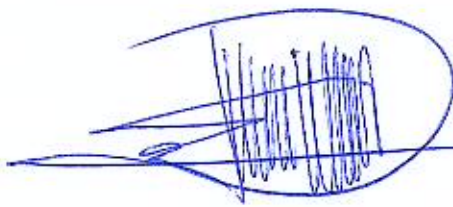

1 asciende a la suma de **ciento cincuenta Unidades de Fomento**, se encuentran afectas al
2 Impuesto al Valor Agregado, siendo de cargo de la vendedora la emisión de la factura o las
3 correspondientes facturas Asimismo, se deja expresa constancia que se excluye del pago del
4 IVA, el valor del estacionamiento de uso y goce exclusivo, que se asigna por el presente
5 instrumento, ascendente a la suma de **doscientos Unidades de Fomento**, el que se
6 encuentra exento del pago de dicho impuesto, en virtud de lo establecido en el Decreto Ley
7 número ochocientos veinticinco del año mil novecientos setenta y cuatro y sus modificaciones
8 posteriores. **TRIGÉSIMO SEGUNDO: Declaración jurada sobre número de viviendas**
9 **económicas.-** Declaración jurada. El deudor, ya individualizado, declara bajo juramento que
10 las propiedades que está adquiriendo mediante el presente instrumento, Rol de
11 contribuciones Número cuatro mil quinientos treinta y siete guión setenta y tres, Recepción
12 Municipal de Obras de Edificación Número doscientos setenta y ocho de fecha dieciséis de
13 marzo de dos mil veintidós, corresponde a la **única** vivienda económica de su dominio,
14 construida en conformidad a las disposiciones del Decreto con Fuerza de Ley número dos de
15 mil novecientos cincuenta y nueve, y en consecuencia, cumple con los requisitos establecidos
16 en el Decreto Ley de Hacienda Número Tres mil cuatrocientos setenta y cinco del año mil
17 novecientos ochenta, para acogerse al beneficio de rebaja del Impuesto de Timbres y
18 Estampillas que grava el mutuo de que da cuenta este instrumento. El deudor se hace
19 completamente responsable de la veracidad de la declaración anterior, de tal modo que si la
20 misma fuere incompleta o inexacta, y se debiere enterar en Tesorería, el saldo del impuesto
21 no pagado, más sus intereses reajustes y multas, el deudor libera desde ya al **BANCO**
22 **SANTANDER-CHILE** de cualquier responsabilidad proveniente de la referida declaración.
23 **PERSONERIAS:** LA PERSONERÍA del representante de la sociedad **INMOBILIARIA**
24 **COSTANERA PACIFICO SpA** consta en escritura pública de fecha siete de Septiembre del
25 año dos mil dieciocho, otorgada ante la Notario Público de La Serena doña Elena Leyton
26 Carvajal, documento que no se inserta por ser conocido del Notario autorizante, de las partes
27 y a expresa solicitud de ellas. LA PERSONERÍA, del representante del **Banco Santander-**
28 **Chile** consta de escritura pública de fecha veinticinco de Septiembre de dos mil diecinueve
29 otorgada en la Notaría de Santiago de Nancy de la Fuente Hernández, documento
30 que no se inserta por ser conocido del notario que autoriza, de los comparecientes y a su

expresa solicitud. **Inserto lo siguiente:** "Formulario cinco punto siete. La Serena. **Certificado**
Copropiedad Inmobiliaria Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete. Dirección de Obras – Ilustre
Municipalidad de La Serena. Región: Coquimbo. Urbano. N° de Certificado **CIENTO OCHENTA**. Fecha
diecisiete.cero dos. dos mil veintidós. VISTOS: A) Las atribuciones emanadas del Art. Diez de la Ley de
Copropiedad Inmobiliaria, B) Las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su
Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación Territorial, C) La solicitud para acogerse a la ley
diecinueve mil quinientos treinta y siete, los planos y demás antecedentes debidamente suscritos por el
propietario y el arquitecto correspondientes al expediente S.C.I. Décimo número cuarenta y siete / dos mil
veintidós. D) El Permiso de Edificación número dieciséis de fecha cero ocho.cero dos.dos mil veintiuno, E)
La (s) resolución (es) modificatoria (s) del proyecto número – de fecha -. F) La constancia de inscripción en
el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena del Reglamento
de Copropiedad, a fojas ochocientos treinta y nueve número cuatrocientos cincuenta y cuatro de fecha cero
tres.cero dos.dos mil veintidos. Resuelvo: Uno.- Certificar que se acoge a la Ley de Copropiedad
Inmobiliaria, Condominio Tipo A el Inmueble ubicado en calle/avenida/ camino Avenida Pacifico número tres
mil ciento, Lote ICP. Vegas Sur de diez pisos destinado a doscientos once departamentos, trece oficinas y
doscientos veintiocho bodegas " Condominio Pacifico 3100" de propiedad de Inmobiliaria y Costanera
Pacifico SpA. Dos.- Aprobar los respectivos planos de copropiedad inmobiliaria uno/dos y / dos/dos.- Tres.-
Certificar que el Inmueble cumple con los requisitos establecidos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la
Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General, y el Instrumento de Planificación
Territorial. Cuatro.- Constituyen unidades enajenables y bienes comunes del condominio los indicados en
los planos uno / dos, y dos / dos y señalados en el Reglamento de Copropiedad, en conformidad a la Ley
número diecinueve mil quinientos treinta y siete y su reglamento. Cinco.- Anótese en el Registro Especial
de esta Dirección de Obras Municipales, archívese, y dese copias autorizadas al interesado. Seis.- Pago de
Derechos (artículo ciento treinta número ocho y nueve L.G.U.C.). Cantidad de Unidades Vendibles.
Cuatrocientos cincuenta y dos. Tres cuotas de ahorro Corvi mil setecientos setenta y ocho. Dos millones
cuatrocientos diez mil novecientos sesenta y ocho. Cantidad de ejemplares certificados. - Una cuota de
ahorro corvi cero pesos. Cero pesos. Total a Pagar: dos millones cuatrocientos diez mil novecientos
sesenta y ocho. Giro de Ingreso Municipal. número dos mil sesenta y cuatro. Fecha diecisiete.cero dos.dos
mil veintidós. Hay una firma ilegible. Fernando Ruiz Zamarca, Arquitecto, Director de Obras Municipales (s).
FRZ/JSM/AOC".- Conforme. "Ilustre Municipalidad de La Serena. **Certificado de Número**. Dirección de



3562

1 Obras – I. Municipalidad de: La Serena. Región de Coquimbo. Urbano. Certificado **cinco mil ochocientos**
2 **seis**. Fecha diecinueve/diez/dos mil veintiuno. Certificado cinco mil ochocientos seis. Fecha
3 veintiuno/diez/dos mil veintiuno. El Director de Obras Municipales que suscribe certifica que el predio
4 ubicado en calle/camino calle Avenida Pacifico N° tres mil cien Lote ICP PC cincuenta SECTOR VEGAS
5 SUR, correspondiente al lote ICP localidad o loteo La Serena. Rol de avalúo N° cero cero novecientos
6 sesenta y cinco guión cero cero cero treinta y cinco le ha sido confirmado el número N° tres mil cien. Pago
7 de Derechos. Mil setecientos sesenta. Uno dos cinco cinco dos. Fecha diecinueve/diez/dos mil veintiuno.
8 Hay un timbre que se lee: Municipalidad de la Serena Direccion de Obras Municipales. Hay una firma.
9 Patricio Nuñez Paredes, Director de Obras Municipales".- Conforme. **Se deja constancia que Certificado**
10 **de Recepción Definitiva de Obras de Edificación** número **doscientos setenta y ocho**, de fecha
11 **dieciséis de Marzo de dos mil veintidós**, se encuentra protocolizado bajo el número **doscientos**
12 **nueve**, Repertorio **cuatrocientos sesenta y cuatro** de fecha **veintiuno de Marzo de dos mil veintidós**,
13 **al final del Registro de Instrumentos Públicos a cargo del Notario Público de La Serena, don Pablo**
14 **Bustos Molina. Se deja constancia que Certificado de Recepción Definitiva de Obras de**
15 **Urbanización Total** número **ciento ochenta y uno**, se encuentra protocolizado bajo el número
16 **trescientos cincuenta y seis** y anotado con el repertorio número **trescientos cincuenta y seis**, en el
17 **Registro de Instrumentos Públicos, de la Tercera Notaría de La Serena, a cargo del Notario Interino**
18 **don Carlos Galleguillos Carvajal, con fecha tres de Marzo del año dos mil veintidós. Minuta**
19 **redactada por abogado ROCIO LOURDES ALVEAR TIMEOS. En comprobante y previa**
20 **lectura, firman. Se da copia, Doy fe,**

21 
22 

23
24
25 C.I.N° **11.610.180-7**

26 **En rep. INMOBILIARIA COSTANERA PACIFICO SpA**
27
28
29
30

RICARDO ADRIAN HERRERA ROJAS

C.I.N° 18.889623-5

C.I.N°

En rep.BANCO SANTANDER-CHILE

C.I.N°

en rep.BANCO SECURITY

C.I.N°

En rep.BANCO SECURITY

Autorizo de conformidad al art. N° 402
del Código Orgánico de Tribunales.

Certifica que esta escritura esta conforme al original y no ha sido modificada,
Santiago 21-07-2022.



OTR-220721-1448-27322

Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo
indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excm. Corte
Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web
www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado sobre estas líneas.