## Protocolo Instrumentos Públicos 1º Bimestre 2019

# CONTRATO DE COMPRAVENTA Y

**MUTUO HIPOTECARIO TASA FIJA UF 2019 (U.F.)INMOBILIARIA CORDILLERA S.p.A.aLUIS ALBERTO ZUÑIGA ACEITUNOyBANCO DEL ESTADO DE CHILE**

**Repertorio Nº.&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&&** En LA SERENA, a de **ENERO** del año dos mil diecinueve, ante mí, **ELENA LEYTON CARVAJAL**, chilena, casada, Abogado y Notario Público de esta comuna, con domicilio en calle Cordovez número trescientos diecisiete,Comparecen:por la parte vendedora, doña **CECILIA DEBIA GARCIA**, chilena, soltera, gerenta, cédula nacional de identidad número cinco millones novecientos sesenta y seis mil novecientos cincuenta y nueve guión uno y don **SEBASTIÁN RODRIGO ARAYA VARELA**, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número once millones seiscientos diez mil ciento ochenta guión siete,ambos en representación según se acreditará de **INMOBILIARIA CORDILLERA SpA**, persona jurídica de derecho privado del giro de su denominación, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones trescientos sesenta y ocho mil setecientos noventa y cinco guión tres, ambos con domicilio en Avenida Pacífico número cuatro mil ciento quince, comuna de La Serena, en adelante la parte vendedora; Don **LUIS ALBERTO ZUÑIGA ACEITUNO**, chileno, ingeniero, cédula nacional de identidad número doce millones veintiseis mil trescientos treinta y uno guión cinco, casado en régimen de participación en los gananciales, en adelante “la parte compradora”, “ mutuaria” o “ deudora” y Don **CRISTIAN LUIS PONCE ASTUDILLO**, chileno, divorciado, contador auditor, cédula nacional de identidad número nueve millones novecientos cuarenta y ocho mil doscientos cincuenta y cuatro guión cero, en representación del **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, empresa autónoma del Estado del giro de su denominación, rol único tributario noventa y siete millones treinta mil guión siete, ambos domiciliados en calle Balmaceda número quinientos treinta y dos, La Serena, todos mayores de edad a quienes conozco por haberme acreditado sus identidades con las cédulas antes referidas y exponen: **PRIMERO: INMOBILIARIA CORDILLERA S.p.A.** es dueña del inmueble ubicado en la comuna de La Serena, denominado SITIO o LOTE NUMERO QUINCE – M resultante de la fusión de los Sitios Quince – A y Dieciséis – A, ambos derivados de laparcela numero cincuenta y siete de la Colonia Presidente Gabriel González Videla de la comuna de La Serena, Sector Vegas Sur, que tiene una superficie aproximada de cinco mil noventa y ocho coma veintiséis metros cuadrados, demarcado en el plano agregado bajo el número quinientos cincuenta y ocho, al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año mil novecientos noventa y dos, como polígono B – C – H – G – B, y que según sus títulos y plano precitado, deslinda**:** AL NORTE, en ciento cuarenta y cuatro metros, con otros propietarios; AL SUR, en ciento veinte coma cincuenta metros, con el sitio número Diecisiete – M, de propiedad de Inmobiliaria Reina Sofía Limitada; AL ORIENTE, en cuarenta y dos coma cincuenta metros, con futura Avenida del Pacífico, que lo separa de otros propietarios; y AL PONIENTE, cuarenta coma cincuenta metros, con el sitio número Diecisiete – M, de propiedad de Inmobiliaria Reina Sofía Limitada.El inmueble objeto de este estudio tiene asignado el rol de avalúo número novecientos sesenta y cuatro guion cincuenta y nueve de la comuna de La Serena. Figura inscrito a su nombre a fojas **SIETE MIL CIENTO SETENTA Y TRES** número **CUATRO MIL NOVECIENTOS CUATRO,** en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces de **LA SERENA,** del año **DOS MIL DIECISIETE**. Adquirió el inmueble por compra que hiciera a INMOBILIARIA LIBERONA SOCIEDAD ANÓNIMA, según consta en la escritura pública de fecha veinte de Julio del año dos mil diecisiete, suscrita en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal. **DEL PROYECTO HABITACIONAL:** En el inmueble indicado en lo precedente, la propietaria ha encargado la construcción de un condominio Tipo A denominado CONDOMINIO PACÍFICO III, compuesto de un edificio de noventa y dos departamentos, con acceso por Avenida Pacífico número cuatro mil ciento cuarenta y cinco, de ciudad y comuna de La Serena, acogido a las normas del Decreto con Fuerza de Ley número Dos del año mil novecientos cincuenta y nueve y a la Ley número diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre Copropiedad Inmobiliaria y sus modificaciones posteriores y al Reglamento de la mencionada Ley. **DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA:** El proyecto se acogió al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, lo que consta en el Certificado número mil trescientos ochenta y tres de fecha diecisiete de Agosto del año dos mil dieciocho, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena, protocolizado bajo el número mil ciento sesenta y ocho, y anotado con el repertorio número tres mil doscientos cincuenta y tres, de Registro de Instrumentos Públicos, de la Notaria de La Serena, de doña Elena Leyton Carvajal, con fecha doce de septiembre del año dos mil dieciocho. Asimismo se encuentra agregado bajo el número **sesenta y cuatro** el final del Registro de propiedad Ley diecinueve mil quinientos treinta y siete, del año dos mil dieciocho, del Conservador de Bienes Raíces de La Serena.**DEL PLANO DE COPROPIEDAD:**El Plano de Copropiedad fue aprobado con fecha diecisiete de Agosto del año dos mil dieciocho, por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena, agregado bajo el número **sesenta y cinco** al Final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil dieciocho Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete.**DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD:** El Reglamento de copropiedad consta de la escritura pública otorgada con fecha once de Julio del año dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal, y figura inscrito a fojas cuatro mil trescientos setenta y nueve, número dos mil quinientos cuarenta y tres, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año dos mil dieciocho. **DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN**: Cuenta con Permiso de Edificación número ciento treinta y siete otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena con fecha veinticinco de Agosto del año dos mil diecisiete, reducido a escritura pública con fecha veintiséis de Septiembre del año dos mil diecisiete en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal.**DEL CONTRATO DE CONSTRUCCION:** La propietaria encargó la construcción del edificio a Constructora Del Mar SpA., según Contrato General de Construcción, celebrado en La Serena, con fecha cinco de Julio del año dos mil diecisiete, autorizado por la Notario Público de La Serena doña Elena Leyton Carvajal con fecha veinticuatro de Agosto del año dos mil dieciocho. **DE LA NUMERACION:** El Condominio emplazado en el Sitio Quince - M, tiene asignada la numeración de Avenida Pacífico número cuatro mil ciento cuarenta y cinco, de la ciudad y comuna de La Serena, según consta del Certificado de número tres mil cuatrocientos noventa y uno otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena del dieciséis de Junio del año dos mil diecisiete, protocolizado bajo el número mil ciento sesenta y siete, y anotado con el repertorio número tres mil doscientos cincuenta y dos, de Registro de Instrumentos Públicos, de la Notaria de La Serena, de doña Elena Leyton Carvajal, con fecha doce de septiembre del año dos mil dieciocho. La numeración asignada a los departamentos del Condominio consta del Certificado número cero cuatro guion setecientos veintitrés, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena con fecha veintitrés de Abril del año dos mil dieciocho, protocolizado bajo el número mil ciento sesenta y seis, y anotado con el repertorio número tres mil doscientos cincuenta y uno, de Registro de Instrumentos Públicos, de la Notaria de La Serena, de doña Elena Leyton Carvajal, con fecha doce de septiembre del año dos mil dieciocho.**DE LA RECEPCION DE OBRAS DE EDIFICACION:** La recepción municipal de obras de edificación del edificio, consta del Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación Parcial número mil quinientos cuarenta y siete, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena con fecha trece de Septiembre del año dos mil dieciocho, agregado bajo el número **ochenta y cuatro** al Final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil dieciocho Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete.**DE LA RECEPCION DE OBRAS DE URBANIZACION:** La Recepción municipal de obras de urbanización del edificio, consta del Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Urbanización Total número novecientos sesenta y dos, otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena con fecha ocho de Junio del año dos mil dieciocho agregado bajo el número **ochenta y dos** al Final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, del año dos mil dieciocho Ley Diecinueve mil quinientos treinta y siete.**DE LA ASIGNACION DE ROLES DE AVALUO:**La asignación roles de avalúo consta del Certificado de Asignación de Roles de Avalúo en Trámite número siete seis dos siete siete tres de fecha nueve de Mayo del año dos mil dieciocho, otorgado por el Departamento de Avaluaciones de la IV Dirección Regional La Serena del Servicios de Impuestos Internos, el que se encuentra protocolizado bajo el número mil ciento sesenta y cinco y anotado con el repertorio número tres mil doscientos cincuenta del Registro de Instrumentos Públicos, de la Notaria de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal, con fecha doce de septiembre de dos mil dieciocho.**DEL LISTADO DE PROFESIONALES**:En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la parte vendedora deja constancia que intervinieron en la proyección y construcción del Condominio los siguientes profesionales:Arquitecto: Sebastián Araya Varela, cédula nacional de identidad número once millones seiscientos diez mil ciento ochenta guion siete, Domiciliado en Avenida Pacífico número cuatro mil ciento quince, La Serena; Constructor: Francisco Sepúlveda Moreno, cédula nacional de identidad número doce millones setecientos veinte mil seiscientos veintitrés guion seis, domiciliado en Avenida Pacífico número cuatro mil ciento quince, La Serena; Calculista: Rodrigo Vásquez Urquieta, cédula nacional de identidad número nueve millones setenta mil diecinueve guión siete, con domicilio en calle General del Canto número doscientos treinta, oficina ochocientos dos, comuna de Providencia, Santiago; Revisión de cálculo estructural: Mario Guendelman Bedrak, cédula nacional de identidad número siete millones diecinueve mil ciento ochenta guion seis e IEC Ingeniería S.A. rol único tributario número noventa y seis millones seiscientos veinte mil cuatrocientos guion uno, con domicilio en calle Dublé Almeida número dos mil quinientos noventa, comuna de Ñuñoa, Santiago; Mecánica de Suelos: Jennifer Sánchez Márquez, Ingeniero Civil, cédula nacional de identidad número diez millones trescientos veintinueve mil seiscientos veintiséis guion nueve, domiciliada en Avenida Providencia número mil novecientos treinta, oficina treinta y dos, comuna de Providencia, Santiago; Proyecto de Instalaciones Eléctricas y Seguridad: Marcelo Valenzuela Magaña, cédula nacional de identidad número nueve millones setenta y seis mil seiscientos cuarenta y ocho guión uno, domiciliado en Pasaje Radal número cinco mil cuatrocientos sesenta y uno, La Serena; Revisión Independiente de Arquitectura: Juan Mario Aníbal Bastías Castillo, cédula nacional de identidad número cinco millones novecientos setenta y dos mil cuatrocientos sesenta y dos guión dos, domiciliado en calle San Martín número doscientos setenta y tres, el Llano, Coquimbo; Pavimentación; Instalaciones Sanitarias; Proyecto extracción de basuras y proyecto de piscina: Jessica Garrido Miranda, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número quince millones cincuenta y tres mil ochocientos quince guión siete y Cristian Díaz Rojas, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número quince millones quinientos catorce mil trescientos cincuenta y cuatro guión uno, ambos domiciliados en avenida Amunategui número cuatrocientos ochenta y nueve, oficina trescientos veintisiete, La Serena.**DEL ACUERDO JUNTA ACCIONISTAS**:El acuerdo de la Junta Extraordinaria de Accionistas de la sociedad INMOBILIARIA CORDILLERA S.p.A., 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 siete de Agosto del año dos mil dieciocho en la Notaría de La Serena, de doña Elena Leyton Carvajal.**DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO:**La compraventa de los departamentos que conforman el condominio, se encuentran afectas al Impuesto al Valor Agregado, conforme a lo establecido por el Decreto Ley número ochocientos veinticinco sobre Impuesto a las Ventas y Servicios.**CONSTANCIA**:Se deja constancia que el Permiso de Edificación, ya detallado en lo precedente otorgado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de La Serena, y el legajo de antecedentes respectivo, se encuentran archivados en la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo al artículo cinco punto uno punto diecinueve de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se entenderán formar parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales.**SEGUNDO:** Por este acto **INMOBILIARIA CORDILLERA S.p.A.,** representada del modo indicado en la comparecencia, vende, cede y transfiere a **LUIS ALBERTO ZUÑIGA ACEITUNO,** quien a su vez compra, acepta y adquiere para sí, el departamento número **TRESCIENTOS UNO**, del **TERCER** piso y la bodega número **OCHENTA Y NUEVE** ambos del Edificio del Condominio denominado **CONDOMINIO PACÍFICO III,** con acceso común por Avenida Pacífico número cuatro mil ciento cuarenta y cinco, de la ciudad y comuna de **La Serena,** singularizado en el plano de copropiedad singularizado en clausula anterior. Se comprende en la compraventa el derecho de uso y goce exclusivo sobre el **Estacionamiento** número **CIEN** del Área de Estacionamientos;así como los derechos de dominio, uso y goce que corresponden al departamento, en el terreno y demás bienes que se reputan comunes, conforme a la Ley de Condominios y disposiciones reglamentarias y al Reglamento de Copropiedad del Condominio reducido a escritura pública con fecha fecha once de Julio del año dos mil dieciocho, otorgada en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal, y figura inscrito a fojas cuatro mil trescientos setenta y nueve, número dos mil quinientos cuarenta y tres, en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de La Serena, correspondiente al año dos mil dieciocho.El departamento tiene el rol de avalúo en trámite número **CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS GUIÓN CUATROCIENTOS DIECIOCHO** y la bodega tiene el rol de avalúo número **CUATRO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS GUIÓN QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS,** ambos de la ciudad y comuna de La Serena. **TERCERO:** El precio de la venta es el equivalente en pesos de **DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS** **UNIDADES DE FOMENTO** por su valor diario a la fecha del presente contrato, que se entera y paga de la siguiente forma: a) Con el equivalente en pesos de **DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO COMA CUATRO** **UNIDADES DE FOMENTO**, por su valor diario a la fecha del presente contrato, que el Banco del Estado de Chile entrega al vendedor, por cuenta del comprador, con cargo a un mutuo que el Banco otorga al comprador en la cláusula sexta de esta escritura, entrega que el Banco efectuará, en representación del comprador, por el valor en pesos, moneda nacional, de la Unidad de Fomento a la fecha de su pago efectivo, en el momento y en las condiciones que más adelante se señalan, las que son aceptadas expresamente por las partes; b) Con el equivalente en pesos de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE COMA SEIS UNIDADES DE FOMENTO**, por su valor diario a la fecha del presente contrato, que el comprador paga al vendedor en este acto en dinero efectivo, quien lo declara recibir a su entera satisfacción. La parte compradora declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la propiedad raíz materia de este contrato. El vendedor declara haber recibido la totalidad del precio y lo declara, en consecuencia, íntegramente pagado. Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato. Las partes dejan constancia que del precio señalado en esta cláusula **dos mil cuatrocientos veintiséis**  Unidades de Fomento corresponden al precio de venta del departamento; y **ciento cincuenta** Unidades de Fomento corresponden al precio de venta de la bodega. **TERCERO BIS**: La parte vendedora declara que la compraventa del inmueble objeto de este contrato **se encuentra afecta al** **Impuesto al Valor Agregado, establecido en el Decreto Ley ochocientos veinticinco**, para lo cual se emitirá la correspondiente factura. **CUARTO**: Las partes declaran cumplida cualquier promesa de compraventa celebrada entre ellas, relativa al inmueble objeto de este contrato respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito. **QUINTO:** La propiedad se vende ad corpus, en el estado en que actualmente se encuentra y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, de acuerdo al Reglamento de Copropiedad ya mencionado, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, que no sean los que por este instrumento se alzan y constituyen respectivamente, respondiendo el vendedor del saneamiento en conformidad a la ley. **SEXTO:** Entre el Banco del Estado de Chile y la parte deudora, se ha convenido en el siguiente contrato de mutuo hipotecario, el cuál se encuentra sujeto a las disposiciones legales generales sobre este tipo de operaciones, en especial a la ley número dieciocho mil diez sobre operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica, a las instrucciones impartidas por los organismos respectivos que regulan la materia, y a las estipulaciones que se señalan en adelante. El Banco del Estado de Chile a fin de enterar la parte del precio de venta señalada en la letra a) de la cláusula tercera, da en préstamo a don **LUIS ALBERTO ZUÑIGA ACEITUNO** la cantidad de **DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO COMA CUATRO Unidades de Fomento**, por su equivalencia en pesos a la fecha del presente contrato, declarando el deudor haber recibido el importe de este mutuo a su entera y total satisfacción y conformidad. La obligación rige a contar del día primero del mes siguiente al de la fecha de desembolso del producto del préstamo. La fecha de desembolso del producto del préstamo corresponderá a aquella en que el Banco instruya su entrega al vendedor o a quien este haya designado, ya sea que esta se efectúe mediante un documento de pago, una transferencia electrónica o por el sistema de Liquidación Bruta en Tiempo Real (LBTR). El mutuario, en este acto, entrega dicha suma al Banco del Estado de Chile y le confiere un mandato mercantil y gratuito, en conformidad a los artículos doscientos treinta y cinco, doscientos treinta y ocho, doscientos cuarenta y uno y siguientes del Código de Comercio, para que entregue directamente al vendedor, y por su cuenta, el importe del referido mutuo, al valor en pesos que tenga la Unidad de Fomento a la fecha en que se verifique dicha entrega una vez que se encuentre inscrita, con el carácter de primer grado, en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces competente, la hipoteca que el deudor constituye en favor del Banco para garantizar dicho mutuo y a que se hace referencia en esta escritura. El Banco acepta este mandato en los términos señalados. **SEPTIMO**: La parte deudora se obliga a pagar al Banco la expresada cantidad de **DOS MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO COMA CUATRO** **Unidades de Fomento**, en **TRESCIENTOS SESENTA** cuotas mensuales, a contar del día primero del **MES SIGUIENTE** al de la fecha de desembolso del producto del préstamo, por medio de igual número de dividendos o cuotas mensuales, vencidas y sucesivas. Dichos dividendos o cuotas comprenderán la amortización y los intereses. La tasa de interés que devenga el presente mutuo será del **CUATRO COMA UNO TRES** por ciento anual, que se devengará desde el día en que rija esta obligación y hasta el pago del último dividendo del crédito. El dividendo o cuota mensual que corresponderá pagar hasta el pago del último dividendo del crédito, considerará el interés señalado y además el correspondiente monto de amortización del préstamo. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor faculta al Banco para reducir a escritura pública o para protocolizar el desarrollo de la deuda. Los dividendos o cuotas podrán incluir, además, las primas correspondientes a los seguros de que da cuenta esta escritura. Los dividendos o cuotas se pagaran por mensualidades vencidas, dentro de los primeros diez días corridos del mes siguiente a aquel en que se hubieren devengado o, si éste último fuere inhábil, en el día hábil bancario inmediatamente siguiente. Se estipula expresamente que las obligaciones que emanen de este préstamo tendrán el carácter de indivisibles y de solidarias para todos los efectos legales. **OCTAVO:**  Los dividendos o cuotas señalados en la cláusula precedente deberán ser pagados en dinero efectivo por el equivalente del valor de las Unidades de Fomento a la fecha de su pago efectivo. Sin perjuicio de lo anterior, si el dividendo no fuere pagado dentro del plazo establecido para su pago, devengará desde el día inmediatamente siguiente un interés penal igual al máximo que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajustable. Asimismo, en caso de un atraso mayor a veinte días corridos en el pago oportuno de cualquier cuota o dividendo del crédito, el Banco encomendará la cobranza a BancoEstado Servicios de Cobranzas S.A., empresa que no cobrará, por concepto de gastos de cobranza extrajudicial, cualesquiera sean la naturaleza de las gestiones o actuaciones de cobranza, el número, frecuencia y costos en que efectivamente se haya incurrido, incluidos honorarios de profesionales, cantidades que excedan de los porcentajes que se indican en la ley número diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, de acuerdo con la información que se contiene en detalle en un volante anexo, el cual se entiende formar parte del presente contrato, para todos los efectos legales, y que se entregó a la parte deudora con anterioridad a este acto.**NOVENO:** La parte mutuaria puede reembolsar anticipadamente todo o una parte no inferior a un diez por ciento del saldo de la obligación, debiendo pagar el capital que se anticipa y los intereses pactados calculados hasta la fecha de pago efectivo, más una comisión de prepago equivalente a un mes y medio de intereses pactados calculados sobre el capital que se prepaga. En consecuencia, el acreedor puede rechazar cualquier amortización que no se ajuste al mínimo de capital e intereses ya señalado. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias, éstas se harán únicamente en moneda corriente y por el equivalente al valor de las Unidades de Fomento a la fecha de hacerse efectiva la amortización. A virtud de las amortizaciones parciales, se rebajará proporcionalmente el valor de los dividendos posteriores a la amortización, sin alteración del plazo de la deuda, Por su parte, en virtud de la amortización total del saldo a que esté reducida la presente deuda hipotecaria, incluidas sus reprogramaciones, repactaciones o gastos que se hubieren generado con ocasión de la misma, el deudor quedará libre de la presente obligación hipotecaria contraída con el Banco. **DÉCIMO:** **Uno) Concesión de hipoteca específica.** Para asegurar el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas y cada una de las obligaciones que da cuenta el presente contrato, don **LUIS ALBERTO ZUÑIGA ACEITUNO**  constituye **hipoteca de primer grado y específica** a favor del Banco del Estado de Chile sobre la propiedad que por el presente instrumento adquiere. **Dos) Bienes a que se extiende la hipoteca.** Se comprenden en la hipoteca anterior todos los inmuebles que por adherencia o destinación pertenezcan o se reputen pertenecer a la propiedad hipotecada, sus frutos naturales o civiles, aumentos que experimente o reciba el bien hipotecado y las mejoras útiles, necesarias o voluptuarias. **Tres) Alzamiento y cancelación de la hipoteca específica.** Extinguida totalmente la obligación garantizada, El Banco del Estado de Chile, a su cargo y costo, otorgará escritura de alzamiento de la hipoteca y de cualquier otro gravamen o prohibición que se haya constituido al efecto y la ingresará para su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo dentro de un plazo que no podrá exceder de cuarenta y cinco días contado desde la extinción total de la deuda. **Cuatro) Obligación de información.** Dentro de los treinta días siguientes de practicada la cancelación correspondiente por el Conservador de Bienes Raíces respectivo, el Banco del Estado de Chile informará por escrito al deudor, a través de cualquier medio físico o tecnológico idóneo, al último domicilio registrado por aquel en el Banco, del alzamiento y cancelación de la hipoteca específica y de todo otro gravamen o prohibición constituido en su favor. **DÉCIMO PRIMERO:** **Prohibición de enajenar.** Queda obligado el deudor, a no enajenar ni prometer la enajenación por venta o cualesquiera otro título traslaticio del dominio, gravar en cualquier forma, ni ejecutar o celebrar acto o contrato alguno sobre la(s) propiedad(es) materia de este contrato sin previo consentimiento escrito del Banco del Estado de Chile, prohibiciones que deberán inscribirse en el registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces respectivo conjuntamente con la(s) hipoteca(s) de que da cuenta esta escritura. La infracción a esta prohibición facultará al Banco del Estado de Chile para hacer exigible el inmediato pago de la suma a que esté reducida la deuda de conformidad a lo convenido en la cláusula **décimo quinta. DÉCIMO SEGUNDO: SEGUROS.** La parte deudora se obliga a mantener aseguradas contra riesgos de incendio y sus adicionales, en especial por daños materiales originados como consecuencia de un sismo, las construcciones existentes o que se construyan en el inmueble que por el presente instrumento se hipoteca en favor del Banco del Estado de Chile, y por todo el tiempo que se encuentren vigentes las obligaciones caucionadas con dicha hipoteca, en una cantidad no inferior al valor del *Monto a Asegurar,* establecido en el Informe de Tasación efectuado por el Banco, el cual las partes declaran conocer y que forma parte integrante de esta escritura. En caso de que la vivienda resulte inhabitable o con pérdida total a causa de un siniestro dicho seguro cubrirá el monto ya señalado. La parte deudora se obliga a entregar oportunamente al Banco la respectiva póliza. La póliza deberá cumplir con las coberturas y condiciones mínimas exigidas por el Banco, extenderse a nombre del deudor, endosarse a favor del Banco como acreedor hipotecario y acreditarse el pago al contado de toda la prima. El seguro podrá contratarse por años pero, si diez días antes del vencimiento no se renovare por la parte deudora, o bien si ésta no contratare directa y personalmente el seguro de incendio y sus adicionales, en la forma y oportunidad indicadas, por ese solo hecho el Banco quedará facultado para contratarlo y renovarlo periódicamente. Para este efecto, el deudor otorga al Banco del Estado de Chile un mandato, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, por cuanto se ha dado en interés mutuo de las partes, con el objeto que el Banco pueda contratar el seguro antes referido y sus adicionales, actuando en nombre y representación de la parte deudora, en una compañía de seguros establecida en Chile, y pagar la respectiva prima por cuenta del deudor, quedando el Banco expresamente facultado para proceder a solicitar la suscripción o la renovación periódica de dicho seguro y sus adicionales durante todo el período de vigencia del crédito, para acordar y contratar en cada solicitud de suscripción o renovación las condiciones de coberturas, prima, base de cálculo, vigencia y cualquiera otra condición o términos de la póliza. La parte deudora declara estar en pleno conocimiento que las coberturas adicionales al riesgo de incendio, son voluntarias, sin embargo acepta su contratación, obligándose a mantenerlas vigentes durante toda la duración del crédito, otorgando mandato al Banco para que las contrate por su cuenta según lo señalado previamente. El deudor se obliga a reembolsar al Banco el pago de la o las primas correspondientes. Asimismo, queda convenido y entendido que en caso de siniestro total o parcial, la compañía aseguradora no podrá, sin previa autorización escrita del Banco, indemnizar en forma directa a la parte deudora o al propietario de la propiedad hipotecada y siniestrada. Será obligación de la parte deudora rehabilitar los montos asegurados en caso de siniestro, en los mismos términos y condiciones señalados. La parte deudora y el fiador y codeudor solidario que mas adelante se individualiza deberán contratar, además, en un **cien** por ciento cada uno, un seguro de desgravamen hipotecario por todo el tiempo que se encuentren vigentes las deudas que constan en este instrumento, y por un monto equivalente a ellas, obligándose a entregar oportunamente al Banco la respectiva póliza. La póliza deberá cumplir con las coberturas mínimas exigidas por el Banco, extenderse a nombre de la parte deudora y del fiador y codeudor solidario y endosarse a favor del Banco como acreedor hipotecario. En el evento que la parte deudora o el fiador y codeudor solidario no contrate directa y personalmente este seguro de desgravamen, no lo renovare oportunamente o no acredite el pago al contado de toda la prima, el Banco queda facultado para contratarlo y renovarlo periódicamente. Para este efecto, la parte deudora y el fiador y codeudor solidario otorgan al Banco del Estado de Chile un mandato, en los términos del Artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, por cuanto se ha dado en interés mutuo de las partes, con el objeto que el Banco pueda contratar el seguro antes referido, actuando en nombre y representación del deudor y del fiador y codeudor solidario, en una compañía de seguros establecida en Chile, y pagar la respectiva prima por cuenta de la parte deudora, quedando el Banco expresamente facultado para proceder a solicitar la suscripción o la renovación periódica de dicho seguro durante todo el período de vigencia del crédito, para acordar y contratar en cada solicitud de suscripción o renovación las condiciones de coberturas, prima, base de cálculo, vigencia y cualquiera otra condición o términos de la póliza. Los seguros deberán tomarse a nombre del Banco y el pago de las primas será de cargo exclusivo de la parte deudora. No obstante lo anterior, la parte deudora faculta al Banco para que le cobre las primas de todos los seguros referidos, conjuntamente con el pago de los dividendos o cuotas de su deuda. Es y será de exclusiva responsabilidad de la parte deudora satisfacer oportunamente los requerimientos de la compañía aseguradora, que excedan el mandato otorgado al banco y que requieran una actuación personal de la parte deudora, para una adecuada calificación del riesgo que se pretende traspasar a la compañía aseguradora y que sea necesaria para la contratación y/o renovación de los seguros, bastando para tales efectos una simple comunicación por carta certificada dirigida al domicilio del deudor efectuada por el Banco o por la compañía aseguradora. Asimismo, en el evento que el o los seguros sean contratados directamente por el deudor o en caso de mora o simple retardo en el pago de los dividendos o cuotas, el Banco quedará liberado de toda responsabilidad respecto de dichos seguros. Finalmente, la parte deudora declara expresamente: a) Que puede contratar los seguros que da cuenta esta cláusula por su cuenta, directamente en cualquier entidad aseguradora o a través de cualquier corredor de seguros del país; b) Que en atención al interés que el Banco tiene respecto a que lo hipotecado debe estar asegurado contra incendio, como también en la persona del asegurado, se conviene expresamente que en caso que los seguros indicados en esta cláusula hayan sido contratados por el Banco como beneficiario de ellos, y en virtud del mandato otorgado, la parte deudora en caso alguno podrá poner término anticipado a las coberturas que estén vigentes, requiriéndose siempre el consentimiento previo y escrito del Banco, ya sea para el término anticipado de las coberturas contratadas por este último o para reemplazarlas por otras, debiendo siempre éstas cumplir con los requisitos señalados en esta cláusula; c) Que, por norma general, las Compañías de Seguros de Vida no aseguran desgravamen una vez que el asegurado haya cumplido ochenta y un años y trescientos sesenta y cuatro días de edad; en consecuencia, produciéndose tal evento, o la edad que prescriba la compañía aseguradora contratante del seguro de desgravamen, el crédito quedará desprotegido de tal seguro; d) Que en el evento que el o los seguros sean contratados directamente por ella, las pólizas que presente al Banco necesariamente deberán ser analizadas por éste para su conformidad, sin costo alguno para el asegurado. Si estas pólizas fueren rechazadas, deberán ser corregidas y puestas nuevamente al análisis y conformidad del Banco, y si en esa segunda revisión fuesen rechazadas, el Banco podrá tomar directamente los seguros con cargo a la parte deudora de la manera ya indicada en esta cláusula para el o los respectivos seguros; e) Que las coberturas y condiciones que deben contemplar las pólizas, constan en un formulario que declara conocer y darle plena conformidad; y f) Que en el caso de que no se encontrara compañía de seguros en el mercado que otorgue una o más de las coberturas que el Banco solicita a través de la presente cláusula, el deudor quedará liberado de la obligación de contratar tales coberturas, quedando asimismo el Banco liberado del mandato para contratarlas. **DÉCIMO TERCERO:** El Banco del Estado de Chile, representado en la forma antedicha declara que está conforme con lo estipulado y que acepta el reconocimiento de la deuda y la constitución de la hipoteca a su favor en los términos expuestos y la prohibición de gravar, enajenar ni celebrar contrato alguno sobre la propiedad sin consentimiento escrito del Banco. **DÉCIMO CUARTO:** El Banco otorgará recibo del pago de dividendos indicando separadamente las sumas que correspondan a amortizaciones e intereses. **DÉCIMO QUINTO:** No obstante lo estipulado en las cláusula séptima, queda facultado el Banco del Estado de Chile para hacer exigible el inmediato pago de la suma a que esté reducida la deuda, en los casos siguientes: a) Si se retarda el pago de cualquier dividendo más de sesenta días corridos; b) Si la propiedad experimenta deterioro que a juicio del Banco haga insuficiente la garantía y el deudor no diere dentro de diez días después de requerido, nueva garantía a satisfacción del Banco; c) Cuando sin consentimiento escrito del Banco se demoliere todo o parte de los edificios o construcciones existentes en el predio hipotecado, o se efectuare cualquier transformación, alteración o modificación en los referidos edificios o construcciones, aún cuando no disminuyan la garantía, ni la hagan insuficiente; d) Si resultare que la propiedad está sujeta a cualesquiera gravámenes, prohibiciones o acciones resolutorias o de nulidad; e) Por encontrarse el mutuario en notoria insolvencia o por tener la calidad de deudor en un procedimiento concursal de liquidación en razón de haberse dictado en su contra una resolución de liquidación; f) Si el deudor no acreditare a satisfacción del Banco en las oportunidades que éste se lo exija, de que el préstamo ha sido destinado o está afecto al cumplimiento del objeto de la operación señalada en la respectiva solicitud, la que para estos efectos se considera como parte integrante de este contrato; g) Si el deudor contraviene lo estipulado en la cláusula décimo primera; y h) Si no se pagare oportunamente el impuesto territorial o cualquier otro impuesto, tasa, derecho, contribución o servicios a que se encuentre afecto lo hipotecado o si el deudor no contratare uno cualquiera de los seguros referidos en este instrumento o no pagare oportunamente y en la forma antes pactada, las pólizas de seguros aludidas. El no ejercicio oportuno por parte del Banco del derecho que se le reconoce en esta cláusula no significará en manera alguna renuncia al mismo, reservándose el Banco la facultad de ejercerlo cuando lo estime conveniente. **DÉCIMO SEXTO:**. Para todos los efectos de este contrato el deudor constituye domicilio en la comuna de LA SERENA, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales. Los pagos y demás operaciones a que dé lugar el presente instrumento se efectuarán en las oficinas del Banco del Estado de Chile. **DÉCIMO SEPTIMO:** El deudor declara haber recibido del Banco toda la información, en forma oportuna y completa, acerca de los gastos aproximados asociados a esta operación, por concepto de pago de impuestos, gastos notariales y de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, primas de seguros, tasación del inmueble hipotecado, estudio de títulos y redacción de escritura. Asimismo, el deudor declara haber sido informado en detalle por el Banco respecto del sistema bajo el cual se rigen estos mutuos hipotecarios, sobre el mecanismo de financiamiento, su plazo y tasa de interés. Además, la parte deudora declara conocer y aceptar que el Banco tasa e informa los títulos del inmueble que se le ofrece en garantía hipotecaria, de acuerdo a pautas y criterios internos que aseguren la validez de dicha garantía, en resguardo de sus derechos, siendo de exclusiva responsabilidad de las partes de la compraventa el contratar sus propios asesores, profesionales y técnicos que resguarden sus derechos, declarando que está en pleno conocimiento de los antecedentes legales, judiciales, municipales o administrativos relativos al inmueble objeto de la presente compraventa, de manera tal que asume la total responsabilidad de toda contingencia, de cualquier naturaleza, que pudiere afectar al inmueble. Finalmente, la parte deudora declara haber sido informada, en detalle, respecto de los seguros asociados a su crédito hipotecario, la corredora con la que se contratarán, cobertura, costos, exclusiones, deducibles, montos de las primas, riesgos adicionales, todo ello en conformidad con la Circular número tres mil trescientos veintiuno de dos mil cinco de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras. **DÉCIMO OCTAVO:** El vendedor, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula tercera y sexta de este instrumento, se da por recibido del importe del préstamo señalado en la **letra a)** de la cláusula tercera, aceptando expresamente que el Banco se lo entregue efectiva y materialmente sólo una vez inscrita en primer grado la hipoteca que se constituye en favor del mismo Banco en esta escritura. **DÉCIMO NOVENO:** Por el presente instrumento, los comparecientes otorgan mandato especial y gratuito al Banco del Estado de Chile, para que rectifique, complemente y/o aclare la presente escritura, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la individualización de las partes, al inmueble hipotecado objeto del presente contrato, sus deslindes y/o inscripción de dominio, de acuerdo a sus títulos y/o antecedentes anteriores o actuales, como también de cualquier error u omisión de cualquiera cláusula no principal del contrato o requisito que fuera necesario, a juicio del Conservador de Bienes Raíces respectivo, para inscribir adecuadamente el dominio a nombre de la parte compradora y las garantías estipuladas en este instrumento a favor del Banco. El mandatario queda especialmente facultado para suscribir todos los instrumentos públicos y/o privados necesarios para el cumplimiento de su cometido. El Banco del Estado de Chile acepta el presente mandato y se obliga a cumplirlo fielmente. En caso de disolución y/o fallecimiento de uno o cualquiera de los mandantes, este mandato continuará vigente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil, pues también está destinado a ejecutarse después de su disolución y/o muerte respectivamente. En el evento que en el ejercicio de este mandato se incurra en gastos por cuenta del cliente, y éste así lo solicite por escrito, el Banco deberá entregarle los respectivos comprobantes y documentos que los respalden, constituyendo esta entrega como suficiente rendición de cuenta del encargo. **VIGÉSIMO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones que procedan. La concesión de esta facultad es, desde luego, irrevocable y persistirá aunque sobrevenga la muerte o incapacidad de cualquiera de los contratantes o de todos ellos. **VIGÉSIMO PRIMERO:** Todos los gastos derivados del otorgamiento del presente instrumento, de impuesto al mutuo  y de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, serán de cargo exclusivo de la parte compradora. **VIGÉSIMO SEGUNDO:** La parte deudora autoriza al Banco para comunicar sus datos personales que sean estrictamente necesarios para prestar de manera idónea los servicios objeto de este instrumento o cuando sea necesario para ofrecerle incentivos, nuevos beneficios y/o productos. Sin perjuicio de lo anterior, el titular de los datos dispondrá en todo momento de los derechos de información, modificación y cancelación de sus datos personales que establece la Ley diecinueve mil seiscientos veintiocho, sobre Protección de la Vida Privada. **VIGÉSIMO TERCERO:** Se deja constancia que el contrato de mutuo hipotecario de que da cuenta el presente instrumento, **no cuenta con Sello Sernac**, no obstante haber sido redactado con arreglo a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes y a la ley número veinte mil quinientos cincuenta y cinco, que modifica la ley número diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis, sobre protección de los derechos de los consumidores. **VIGÉSIMO CUARTO:** El Banco del Estado de Chile y el mutuario dejan constancia que los dividendos a que se ha hecho referencia en la cláusula septima, expresados en Unidades de Fomento, son los siguientes: dividendos del número **UNO** al **TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE,** todos por **ONCE COMA UNO CUATRO CERO CUATRO CINCO NUEVE** Unidades de Fomento; y el dividendo número **TRESCIENTOS SESENTA** por **ONCE COMA UNO CUATRO CERO TRES NUEVE CUATRO** Unidades de Fomento. Para todos los efectos legales, el préstamo está registrado como obligación número **CIETO TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO GUIÓN NUEVE**. Se deja constancia, que el monto de los dividendos detallados en esta cláusula, no contemplan el valor de las primas de los seguros que pudieren cobrarse conjuntamente con dichos dividendos, así como tampoco eventuales disminuciones o variaciones en el dividendo en virtud de amortizaciones parciales que pudiere efectuar en el futuro el deudor en conformidad a lo señalado en la cláusula novena de esta escritura, ni por reprogramaciones u otras variaciones que pudiere pactar la parte deudora con el Banco, y que en definitiva hagan variar el valor de los dividendos expresados en la presente cláusula. **VIGÉSIMO QUINTO:** La parte deudora declara conocer y aceptar que el crédito contratado en virtud del presente instrumento, cumple con los siguientes requerimientos: **a)** La individualización del crédito, la unidad monetaria y el importe total del crédito otorgado, se encuentran señalados en la cláusula septima anterior; **b)** La duración del crédito de que da cuenta este contrato se encuentra indicada en la cláusula septima de la presente escritura; **c)** El importe, el número y la periodicidad de los pagos que deberá efectuar la parte deudora se encuentran señalados en la cláusula septima del presente instrumento; **d)** El derecho a prepago se encuentra establecido en la cláusula novena precedente; **e)** La tasa de interés y las condiciones de aplicación o devengamiento de la misma se encuentran establecidas en la cláusula septima de la presente escritura; **f)** Los gastos asociados al crédito son los siguientes: los honorarios para practicar la tasación del inmueble hipotecado; los honorarios para realizar el estudio de títulos del inmueble hipotecado y la redacción del presente contrato; los derechos del Notario por el otorgamiento de la presente escritura pública; los derechos del Conservador de Bienes Raíces respectivo por las inscripciones que se practiquen en virtud de este contrato; impuesto de timbres y estampillas; **g)** Que este crédito **no contempla** meses de gracia o de no pago; **h)** Que este crédito **no contempla** meses de carencia; **i)** La tasa de interés en caso de mora se indica en la cláusula octava precedente. De conformidad con lo establecido por el artículo treinta y siete de la ley número diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis, sobre protección de los derechos de los consumidores, en su texto modificado por la ley número veinte mil setecientos quince, sobre protección a deudores de créditos en dinero, las cantidades que podrá cobrarse por concepto de gastos de cobranza extrajudicial, cualesquiera sean la naturaleza de las gestiones o actuaciones de cobranza, el número, frecuencia y costos en que efectivamente se haya incurrido, incluidos honorarios de profesionales, ascienden a los porcentajes que a continuación se indican, aplicados sobre el monto de la deuda vencida a la fecha del atraso a cuyo cobro se procede, conforme a la siguiente escala progresiva: nueve por ciento para obligaciones de hasta diez Unidades de Fomento; seis por ciento por la parte que exceda de diez y hasta cincuenta Unidades de Fomento, y 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 corridos de atraso, y no corresponderá su imputación respecto de saldos de capital insoluto del monto moroso o de cuotas vencidas que ya hubieren sido objeto de la aplicación de los referidos porcentajes. La parte deudora declara haber sido debidamente informada que el Banco del Estado de Chile realizará siempre a lo menos una gestión útil, sin cargo para el deudor, cuyo fin sea el debido y oportuno conocimiento del deudor sobre la mora o retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los primeros quince días siguientes a cada vencimiento impago; **j)** La periodicidad de los pagos y el envío de los estados de cuenta es mensual; y, **k)** La carga anual equivalente a la fecha de celebración del presente contrato asciende a **CUATRO COMA SESI CERO** por ciento y el costo total del crédito es la cantidad de **CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO COMA SIETE CERO CINCO DOS** Unidades de Fomento. **VIGÉSIMO SEXTO:** La parte deudora declara haber recibido, al momento de la firma de la presente escritura, copia de la hoja resumen del contrato en la que se contiene la explicación de sus principales conceptos y cláusulas, habiéndola leído íntegramente y firmado en señal de aceptación. **VIGÉSIMO SEPTIMO:** Para el caso de consultas y reclamos, el Banco del Estado de Chile cuenta con un servicio permanente y gratuito de atención al cliente, dispuesto en cada sucursal del Banco, en forma telefónica y a través de su página web (www.bancoestado.cl), para recibir formalmente los requerimientos y derivarlos al área correspondiente. Se deja expresa constancia que este Servicio es distinto al requerido en la Ley número diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis y el Reglamento respectivo, como condición para acceder al Sello Sernac. **VIGÉSIMO OCTAVO:** La parte deudora declara haber recibido, al momento de la firma de la presente escritura, un documento anexo en el que se identifican los productos o servicios conexos o asociados al crédito contratado, estipulándose claramente en él cuáles son obligatorios por ley y cuáles voluntarios. **VIGÉSIMO NOVENO:** En cumplimiento con la normativa vigente, se deja constancia que los mandatos contenidos en el presente instrumento, otorgados al Banco o a terceros, se individualizan suficientemente indicando las finalidades para cada uno de ellos. Para efectos de la rendición de cuenta en los mandatos otorgados, se entenderá cumplida dicha obligación informando al cliente de las gestiones que hubiere desarrollado, de sus resultados, y de ser el caso, acompañando los documentos que respaldan la gestión, información que se hará por escrito o mediante el medio tecnológico que se hubiere señalado al Banco, o en el dividendo correspondiente al mes en que se haya ejecutado el encargo. Tratándose de encargos de ejecución continua se emitirá dicha rendición de cuenta a lo menos trimestralmente. Podrá efectuarse en cualquier momento la revocación de los mandatos cuya ejecución interesa exclusivamente a la parte deudora. La revocación de los mandatos cuya ejecución interesa al deudor, al Banco o un tercero, o a cualquiera de estos últimos exclusivamente, podrá efectuarse una vez que estén totalmente extinguidas las obligaciones a favor del Banco o del tercero, según corresponda. **TRIGÉSIMO:** El deudor autoriza desde ya al Banco para abonar en cualquiera de sus cuentas abiertas en el Banco, o que pudiere abrir en el futuro, las sumas de dinero que se originaren a su favor como consecuencia de excedentes o remanentes relacionados con el préstamo de que da cuenta este instrumento, especialmente con sus gastos operacionales, con el pago de las primas de los seguros contratados y/o con el pago de sus dividendos. El Banco no podrá efectuar estos abonos en aquellas cuentas que presenten restricciones legales respecto de su objeto y administración, como por ejemplo las cuentas de ahorro para la vivienda y las cuentas de ahorro destinadas al pago de pensiones alimenticias. **TRIGÉSIMO PRIMERO:** Las partes convienen que el deudor contrae con el Banco del Estado de Chile, además, las siguientes obligaciones especiales: Avisar a la mayor brevedad al Banco sobre cualquier acción judicial intentada en su contra con el objeto de dejar sin efecto el título de dominio en virtud del cual adquirió la propiedad, sea por la declaración de nulidad o rescisión, la evicción de la cosa comprada, O el ejercicio de una acción resolutoria, reivindicatoria o posesoria; Contratar a su exclusivo costo la asesoría legal necesaria para su oportuna defensa en el juicio antes indicado; Si fuere procedente, citar de evicción al vendedor en forma oportuna, esto es, antes de la contestación de la demanda de evicción interpuesta en su contra; Si fuere procedente, citar de evicción oportunamente al tercero y demás antecesores de quien su vendedor adquirió la propiedad cuya evicción se pretende; Ejercer oportunamente la acción reivindicatoria o las posesorias que procedan a fin de conservar o recuperar la posesión del inmueble que se hipoteca; No resciliar la compraventa o el acto o contrato mediante el cual el deudor adquirió el inmueble que se hipoteca, ni convenir dejarlos sin efecto voluntariamente; No someter a arbitraje la acción de saneamiento de la evicción interpuesta en su contra, y No ceder ni transferir a ningún título las indemnizaciones a que pudiere tener derecho con ocasión de la evicción del inmueble. Por el presente instrumento**,** la parte deudora confiere mandato gratuito al Banco del Estado de Chile, para que en caso de no cumplir oportunamente con cualquiera de las obligaciones anteriormente señaladas, lo que será calificado exclusivamente por el Banco, contrate en nombre y representación y a exclusivo costo del mandante, la asesoría legal necesaria para su defensa en cualquier juicio en que se pretenda dejar sin efecto el título en virtud del cual adquirió la propiedad que se hipoteca al Banco, o cuyo resultado sea la privación del dominio por su parte, sea por la declaración de nulidad o rescisión, la evicción de la cosa comprada, el ejercicio de una acción resolutoria, reivindicatoria o posesoria; para conferir poder judicial amplio, con las limitaciones que el Banco estime pertinente, al abogado o estudio profesional que se contrate; para oponer sus excepciones y defensas, evacuar cualquier trámite o diligencia judicial y para reconvenir e interponer todos los incidentes y recursos procesales que sean procedentes; para citar de evicción al vendedor y al o los terceros de quien este último adquirió el dominio de la propiedad; para aceptar y ratificar la tradición del dominio; para cobrar y percibir las restituciones, indemnizaciones y reembolsos que procedan y aplicarlos, en primer lugar, al pago de los honorarios del abogado y las costas del juicio, y posteriormente, al pago del crédito que se otorga por este instrumento. Este mandato se otorga por el plazo de diez años contados desde la fecha en que se inscribió en el Registro de Propiedad respectivo, la propiedad a nombre del constituyente de la garantía hipotecaria. **TRIGÉSIMO SEGUNDO**: La personería de don **CRISTIAN LUIS PONCE ASTUDILLO**, por el **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, consta de la escritura pública de fecha nueve de marzo de dos mil uno, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, y de la escritura pública de Delegación de mandato y mandato de fecha veintiocho de Abril de dos mil quince, otorgada en la Notaría de Santiago don Pedro Ricardo Reveco Hormazabal, las que no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. **TRIGÉSIMO TERCERO:**Por este acto, la sociedad vendedora confiere al **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, mandato mercantil, irrevocable y gratuito para que el producto del referido mutuo, lo entregue al **BANCO SECURITY**. Además, confiere mandato mercantil, irrevocable y gratuito al **BANCO SECURITY** para que éste, a su vez, lo perciba y aplique al pago o abono de las deudas directas o indirectas, que la parte vendedora pueda tener con esta última entidad bancaria. El representante del Banco del Estado de Chile acepta el mandato otorgado y en tal calidad se obliga a su cabal cumplimiento, una vez que se encuentre inscrito el dominio a nombre del comprador e inscritas en primer grado a favor del Banco del Estado de Chile la hipoteca de que da cuenta el presente instrumento. Se libera al Banco del Estado de Chile de la obligación de rendir cuenta por el precedente mandato. **TRIGÉSIMO CUARTO:** El mandato otorgado anteriormente al **BANCO SECURITY**, es irrevocable, por lo tanto, cualquier forma de revocación deberá constar con el consentimiento previo, escrito y expreso de éste. El **BANCO SECURITY**, a través de sus representantes, que se individualizan más adelante acepta el mandato conferido precedentemente y queda expresamente facultado para que los valores que efectivamente perciba por el concepto antes señalado, lo destine al pago o abono de las deudas directas o indirectas que la parte vendedora pueda tener con esta institución bancaria, se encuentren o no vencidas a la fecha de la imputación. **TRIGÉSIMO QUINTO**: Presente a este acto don **RODRIGO ANTONIO SILVA TORRES,** chileno, casado, ejecutivo bancario, cédula nacional de identidad número catorce millones trescientos noventa y tres mil quinientos noventa y cuatro guion nueve, y don **JULIO ALBERTO TORNERO AGÜERO**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número doce millones cuatro mil seiscientos veinticuatro guion uno, ambos en representación, según se acreditará, de **BANCO SECURITY**, sociedad anónima bancaria, rol único tributario número noventa y siete millones cincuenta y tres mil guion dos, todos domiciliados en la comuna de La Serena, calle Huanhualí número ochenta y cinco, en adelante también denominado indistintamente como **EL BANCO**, los comparecientes mayores de edad, y exponen: Que alzan y cancelan sólo respecto del inmueble que por esta escritura se vende, singularizado en la **cláusula segunda**, la **hipoteca** constituida en favor del Banco Security, inscrita a fojas **cuatro mil doscientos dieciséis,** número **dos mil trescientos cincuenta y cinco,** en el **Registro de Hipotecas y Gravámenes** del Conservador de Bienes Raíces de **La Serena**, del año **dos mil diecisiete.**Asimismo, alzan, sólo respecto del mismo inmueble, la Prohibición inscrita a fojas **cuatro mil setecientos dos,** número **dos mil novecientos setenta y dos,** en el **Registro de Prohibiciones e Interdicciones,** del Conservador de Bienes Raíces de **La Serena**, del año **dos mil diecisiete**. Estos alzamientos se sujetan a la condición que efectivamente se inscriba a nombre de la parte compradora el título de dominio yla hipoteca y prohibición a favor del Banco del Estado de Chile, y debiendo quedar plenamente vigentes y eficaces la hipoteca y prohibición señaladas, respecto del resto del inmueble no transferido. **LA PERSONERIA**de don **RODRIGO ANTONIO SILVA TORRES** para actuar en representación de **BANCO SECURITY**, consta de la escritura pública de fecha veintisiete de enero de dos mil once, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Ivan Torrealba Acevedo, documento que no se insertan por ser conocidos del Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas. **LA PERSONERIA**de don **JULIO ALBERTO TORNERO AGÜERO** para actuar en representación de **BANCO SECURITY**, consta de la escritura pública de fecha veintinueve de septiembre de dos mil catorce, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, documento que no se inserta por ser conocido del Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas. **TRIGÉSIMO SEXTO:** La personería de doña **CECILIA DEBIA GARCIA** por INMOBILIARIA CORDILLERA S.p.A., consta de la delegación de poder otorgada por escritura pública con fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, en la Notaría de La Serena de doña Elena Leyton Carvajal, documento que no se inserta por ser conocido dela Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas. La personería de don **SEBASTIÁN RODRIGO ARAYA VARELA**, por INMOBILIARIA CORDILLERA S.p.A**.** consta en escritura pública de fecha tres de Agosto del año dos mil dieciocho, otorgada ante la Notario Público de La Serena doña Elena Leyton Carvajal, documento que no se inserta por ser conocido del Notario autorizante, de las partes y a expresa solicitud de ellas. **TRIGÉSIMO SÉPTIMO**: La parte deudora declara bajo juramento que: **A)** el inmueble que por el presente instrumento adquiere corresponde a la **SEGUNDA** vivienda de su dominio adquirida por acto entre vivos, que se encuentra acogida a las normas del Decreto con Fuerza de Ley Número Dos, de mil novecientos cincuenta y nueve, incluidas sus modificaciones, y en especial a lo dispuesto por ley número veinte mil cuatrocientos cincuenta y cinco del año dos mil diez, de manera tal que cumple con los requisitos necesarios exigidos para acceder a las franquicias tributarias que dicho cuerpo legal establece, y especialmente al beneficio de exención parcial del impuesto de timbres y estampillas que afecta a esta operación. **B)** En el evento que se determinare por la autoridad respectiva que el deudor no goza de las franquicias tributarias establecidas en la citada norma, y el Banco fuere obligado a pagar cualquier impuesto, arancel, u otro gasto, el deudor se obliga a reembolsar al Banco las sumas efectivamente pagadas, a su sólo requerimiento. Para tal efecto, autorizo desde ya para cargar dichas sumas en cualquier cuenta que mantenga en el Banco o que pudiere aperturar en el futuro. Y **C)** La información contenida en la presente cláusula es fidedigna, haciéndose responsable la parte deudora de su veracidad, de manera tal que si la misma estuviere incompleta o fuere inexacta, libera al Banco del Estado de Chile de toda responsabilidad que de esta emanare. **TRIGÉSIMO OCTAVO:** Presente en este acto doña **NELLY AURORA VALENZUELA FAÚNDEZ** chilena, labores de casa, cédula nacional de identidad número doce millones sesicientos ochenta y cuatro mil doscientos treinta y ocho guión cuatro casada con el anterior y de su mismo domicilio, a quien conozcoy expone: que se constituye en fiador y codeudor solidario de don **LUIS ALBERTO ZUÑIGA ACEITUNO,** a fin de garantizar al Banco del Estado de Chile el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mutuo que por esta escritura el Banco otorga al deudor, su capital, intereses, gastos, costas y accesorios, si los hubiere, como asimismo de las prórrogas, ampliaciones de plazo, reprogramaciones y/o renegociaciones que la parte deudora y el Banco pudieren convenir y que el fiador acepta desde ya. El mandatario del Banco del Estado de Chile, que comparece, acepta para su representado la presente garantía en los términos expresados. El deudor y el fiador y codeudor solidario se otorgan recíprocamente mandato judicial, con todas las facultades de ambos incisos del artículo séptimo del Código de Procedimiento Civil, las que se entienden expresamente reproducidas una a una, en términos tales que, la notificación de la demanda que se practique a cualquiera de ellos significará el emplazamiento de ambos. El anterior mandato sólo podrá ser revocado con el consentimiento expreso del Banco, el cual deberá, en todo caso, comparecer en la escritura pública de revocación. En caso de fallecimiento del mandante este mandato continuará vigente, de acuerdo al artículo dos mil ciento sesenta y nueve del Código Civil, pues también está destinado a ejecutarse después de su muerte. El Banco, representado de la manera ya señalada, acepta la fianza solidaria y codeudoría solidaria contenida en esta cláusula. El fiador(es) declara(n) haber recibido, al momento de la firma de la presente escritura, una ficha en la que se explican las principales obligaciones que éstos han asumido por el presente instrumento y las consecuencias patrimoniales que puede traerles la insolvencia o no pago del deudor principal. Minuta redactada por el **Estudio Jurídico Bravo & Gárate, abogados Christopher Núñez y Soledad Gárate.**

En comprobante, previa lectura, la otorgan y firman. Se da copia. Doy

### INSERTAR:

- Contribuciones

* Certificado de matrimonio del comprador
* Certificado de copropiedad