

SAR.- REPERTORIO Nº 2.281-2.010

318185

COMPRAVENTA E HIPOTECA PREDIO URBANO

INVERSIONES SAN FERMIN S.A

A

ANDRES ERNESTO SOTO CRISTIA

Y

BANCO DEL ESTADO DE CHILE



EN SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a siete de Abril --
del año dos mil diez, ante mí, **PABLO ALBERTO GONZALEZ CAAMAÑO**, Abogado, Notario Público, Titular de la Novena Notaría de Santiago, con oficio en calle Teatinos número trescientos treinta y tres, entrepiso, comparecen: **INVERSIONES SAN FERMIN S.A.**, rol único tributario setenta y seis millones cuatrocientos cuarenta y cuatro mil ochocientos diez guión tres, en adelante también "el comprador" o "el deudor", representado por don **ANDRES ERNESTO SOTO CRISTIA**, chileno, casado y separado de bienes, empresario, cédula nacional de identidad número ocho millones novecientos sesenta y nueve mil novecientos sesenta y tres guión cero, ambos domiciliados en calle Emilio Vaisse número setecientos treinta y dos, Comuna de Ñuñoa; don **ANDRES ERNESTO SOTO CRISTIA**, ya individualizado, en adelante también "el vendedor"; y el **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, empresa autónoma del Estado, rol único



tributario noventa y siete millones treinta mil guión siete en adelante también "el Banco", representado por doña **VANESSA ALEJANDRA ARAVENA GONZÁLEZ**, chilena, casada, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número diez millones seiscientos treinta y dos mil ciento noventa y uno guión cuatro, ambos domiciliados en Santiago, Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil ciento once, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la respectiva cédula y exponen:

PRIMERO: ANDRES ERNESTO SOTO CRISTIA es dueño de los siguientes inmuebles: 1).- **a) Local número ochenta y siete A de calle Ramón Carnicer**, que forma parte del edificio construido en calle Viña del Mar número veintiséis, con frente a calle José Arrieta números ochenta y cuatro, ochenta y seis, ochenta y ocho, noventa y noventa y dos, Comuna de Providencia, Región Metropolitana, de acuerdo al plano agregado al final del Registro del mes de junio del año mil novecientos sesenta y tres, Carteles setenta y cuatro al ochenta y dos; y dueño además de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno. Adquirió el inmueble, siendo casado con doña Alexandra Marta Ivanovic Nebiolo bajo régimen de separación de bienes, por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal habida con ésta, según consta de la escritura pública de fecha ocho de enero de dos mil siete, otorgada en la Notaría de San Miguel de doña Valeria Ronchera Flores e inscrita a fojas trece mil novecientos cincuenta y cinco número veintidós mil trescientos sesenta y siete en el Registro de Propiedad del año dos mil siete del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. La venta se efectuó en conformidad a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y se comprendió en ella la cuota

proporcional en los bienes comunes, entre los cuales se encuentra el terreno, que deslinda: a) Propiedad de calle Viña del Mar número veintiséis : al Norte: con calle Viña del Mar; al Sur: con propiedad de don Javier Angel Figueroa; al Oriente: con la Avenida del Ferrocarril de circunvalación, hoy calle Ramón Carnicer, y al Poniente: con casa número veinticuatro, de propiedad de los señores Brand y Alvarado.- b) Porción correspondiente a la calle José Arrieta números ochenta y cuatro ochenta y seis, ochenta y ocho, noventa y noventa y dos del terreno contiguo: al Norte: José Harán, Rafael Puelma y Alfredo Trautmann; al Sur con propiedad de don Javier Angel Figueroa; al Oriente: con calle nueva abierta al Poniente de la estación Providencia, hoy calle Ramón Carnicer; al Poniente: con calle José Arrieta. II).- **b) Local número ochenta y cinco A de calle Ramón Carnicer**, del edificio construido en el terreno calle Viña del Mar número veintiséis, con frente a calle José Arrieta números ochenta y cuatro, ochenta y seis, ochenta y ocho, noventa y noventa y dos, Comuna de Providencia, Región Metropolitana, de acuerdo al plano agregado al final del Registro del mes de junio del año mil novecientos sesenta y tres, Carteles setenta y cuatro al ochenta y dos; y dueño además de derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los otros adquirentes en los bienes comunes entre los cuales se encuentra el terreno. Adquirió el inmueble, siendo casado con doña Alexandra Marta Ivanovic Nebiolo bajo régimen de separación de bienes, por adjudicación en la liquidación de la sociedad conyugal habida con ésta, según consta de la escritura pública de fecha ocho de enero de dos mil siete, otorgada en la Notaría de San Miguel de doña Valeria Ronchera Flores e inscrita a fojas trece mil novecientos cincuenta y cuatro número veintidós mil



trescientos sesenta y seis en el Registro de Propiedad del año dos mil siete del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. La venta se efectuó en conformidad a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y se comprendió en ella la cuota proporcional en los bienes comunes, entre los cuales se encuentra el terreno, que deslinda: a) Propiedad de calle Viña del Mar número veintiséis: al Norte: con calle Viña del Mar; al Sur: con propiedad de don Javier Angel Figueroa; al Oriente: con la Avenida del Ferrocarril de circunvalación, hoy calle Ramón Carnicer, y al Poniente con casa número veinticuatro, de propiedad de los señores Brand y Alvarado.- b) Porción correspondiente a la calle José Arrieta números. Ochenta y cuatro, ochenta y seis, ochenta y ocho, noventa y noventa y dos del terreno contiguo: al Norte: José Harán, Rafael Puelma y Alfredo Trautmann; al Sur: con propiedad de don Javier Angel Figueroa; al Oriente: con calle nueva abierta al Poniente de la estación Providencia, hoy calle Ramón Carnicer; al Poniente: con calle José Arrieta. **SEGUNDO:** Por este acto don ANDRES ERNESTO SOTO CRISTIA vende, cede y transfiere los inmuebles individualizados en ^{los números I y II de} la cláusula anterior a INVERSIONES SAN FERMIN S.A., quien los compra y acepta para sí. **TERCERO:** El precio de la compraventa es la suma de ciento un millones novecientos cuarenta y seis mil ochocientos pesos que el comprador ha financiado con un préstamo otorgado por el Banco del Estado de Chile, el que consta en instrumento separado. El precio se le entregará al vendedor una vez inscrito el bien raíz a nombre del comprador e inscrita en primer grado a favor del Banco del Estado de Chile la hipoteca y prohibición que más adelante se constituyen. Para estos efectos, el comprador confiere mandato irrevocable al Banco, en los términos del

artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, el que es aceptado en este acto por el apoderado de este último, para que retenga los recursos de cualquier crédito que le hubiere concedido y, una vez cumplidos los requisitos indicados, proceda a efectuar entrega de dicha suma al vendedor. Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar de la presente compraventa. **TERCERO BIS:** La parte mandante-deudora por el presente instrumento le confiere mandato mercantil irrevocable y gratuito al Banco del Estado de Chile, para destinar el producto del préstamo, al pago de cualquier deuda vigente o vencida, directa o indirecta, que tenga en ese momento el mandante con el Banco de Crédito e Inversiones y hasta por el monto de **veinte millones ciento cincuenta y siete mil ciento cincuenta y un pesos**, correspondiente a la operación número seis cinco nueve tres cuatro, y el saldo si lo hubiere, imputarlo a deudas que tenga con el Banco del Estado de Chile, todo de acuerdo con la liquidación emitida al efecto por el acreedor y el saldo final si lo hubiere, hacer entrega al vendedor, don Andrés Soto Cristia. El Banco acepta este mandato en los términos relacionados. **CUARTO:** Las partes declaran cumplida cualquiera promesa de compraventa celebrada entre ellas, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito. La venta se hace como cuerpo cierto, en el estado en que actualmente se encuentra la propiedad vendida, con sus derechos, usos y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, respondiendo el vendedor del saneamiento de acuerdo con la Ley. El comprador declara que conoce el estado de la propiedad. **QUINTO:** La entrega material de la propiedad se efectúa con esta fecha, a entera satisfacción del comprador. **SEXTO:** A fin de garantizar al Banco del Estado



[Handwritten signature]

de Chile el cumplimiento de cualesquiera obligación que INVERSIONES SAN FERMIN S.A. haya contraído o contrajere en el futuro con dicho Banco; las obligaciones derivadas de contratos de arrendamiento con o sin opción de compra, de avales otorgados o que se otorguen por el Banco a créditos concedidos o que se le concedan por terceros, y también de cualquiera otra obligación que por cualquier causa o motivo adeude o llegare a adeudar al Banco del Estado de Chile, sea directa o indirectamente, como deudor principal o como obligado a su pago, como fiador, codeudor solidario avalista o de otra manera, o como consecuencia de renovaciones, reprogramaciones, prórrogas o ampliaciones del plazo de dichas obligaciones, INVERSIONES SAN FERMIN S.A. constituye primera hipoteca en favor del Banco del Estado de Chile sobre los inmuebles que por el presente instrumento adquiere e individualizados en la cláusula primera.

SEPTIMO: Asimismo, el deudor se obliga a no gravar, arrendar, aportar, ceder a título gratuito ni enajenar la propiedad hipotecada sin el consentimiento previo del Banco. **OCTAVO:** Mientras esté vigente el presente contrato, el deudor se obliga a contratar y mantener vigente a nombre del Banco del Estado de Chile, como acreedor hipotecario, un seguro contra riesgos de incendio y demás riesgos que se estimen necesarios por el Banco sobre el bien hipotecado. Todo ello bajo las siguientes modalidades: a) El seguro podrá ser tomado en una de las compañías de seguro que mantenga para esos efectos un convenio con el Banco. b) También podrá ser contratado en cualquier otra entidad aseguradora. En el evento que opte por esta última alternativa, las pólizas en las cuales se formalicen necesariamente deberán ser analizadas para su conformidad por una asesoría externa, cuyo costo será de cargo exclusivo del

deudor. c) En caso que el deudor no tomare el seguro o no pagare las primas oportunamente, el Banco podrá hacerlo con cargo a aquél, quien deberá restituir las sumas pagadas por estos conceptos, con más el interés máximo convencional que rija al momento del pago. d) Si las pólizas tomadas directamente por el deudor en la modalidad que se indica en la letra b) fuesen rechazadas, deberán ser corregidas y puestas nuevamente al análisis y conformidad de la asesoría externa, y si en esa segunda revisión fuesen rechazadas, el Banco podrá tomar directamente los seguros con cargo al deudor, quien también deberá restituir las sumas pagadas por estos conceptos con más el interés máximo convencional que rija al momento del pago. Las coberturas sobre las cuales deben tomarse los seguros, sus condiciones y montos, la indicación de la o las compañías que han suscrito convenios con el Banco, las causales por las cuales pueden ser rechazadas las pólizas tomadas en otras aseguradoras y el costo que irrogan las revisiones de las pólizas por la asesoría externa, constan de un documento instructivo que el deudor declara haber recibido del Banco antes de la firma de esta escritura, el cual declara conocer y darle su plena conformidad; además, el deudor expresa que la asesoría externa que analiza las pólizas de seguro y por la cual se le cobra un precio, es un servicio adicional que acepta libremente. Asimismo manifiesta que las declaraciones que formula, las hace en conocimiento cabal de las normas contenidas en la Ley diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis , que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores. El Banco queda autorizado para cargar los gastos antes aludidos a cualquiera de las cuentas corrientes, sean ordinarias o de sobregiro que el deudor mantenga en él. En el evento que los bienes asegurados o

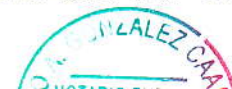


deudor. c) En caso que el deudor no tomare el seguro o no pagare las primas oportunamente, el Banco podrá hacerlo con cargo a aquél, quien deberá restituir las sumas pagadas por estos conceptos, con más el interés máximo convencional que rija al momento del pago. d) Si las pólizas tomadas directamente por el deudor en la modalidad que se indica en la letra b) fuesen rechazadas, deberán ser corregidas y puestas nuevamente al análisis y conformidad de la asesoría externa, y si en esa segunda revisión fuesen rechazadas, el Banco podrá tomar directamente los seguros con cargo al deudor, quien también deberá restituir las sumas pagadas por estos conceptos con más el interés máximo convencional que rija al momento del pago. Las coberturas sobre las cuales deben tomarse los seguros, sus condiciones y montos, la indicación de la o las compañías que han suscrito convenios con el Banco, las causales por las cuales pueden ser rechazadas las pólizas tomadas en otras aseguradoras y el costo que irrogan las revisiones de las pólizas por la asesoría externa, constan de un documento instructivo que el deudor declara haber recibido del Banco antes de la firma de esta escritura, el cual declara conocer y darle su plena conformidad; además, el deudor expresa que la asesoría externa que analiza las pólizas de seguro y por la cual se le cobra un precio, es un servicio adicional que acepta libremente. Asimismo manifiesta que las declaraciones que formula, las hace en conocimiento cabal de las normas contenidas en la Ley diecinueve mil cuatrocientos noventa y seis , que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores. El Banco queda autorizado para cargar los gastos antes aludidos a cualquiera de las cuentas corrientes, sean ordinarias o de sobregiro que el deudor mantenga en él. En el evento que los bienes asegurados o



algunos de ellos fuesen afectados por los siniestros objeto del o los seguros, el deudor se obliga a comunicar al Banco por escrito e inmediatamente y a más tardar al día siguiente hábil de haberse producido aquéllos, a fin de que éste haga valer sus derechos en las indemnizaciones que le correspondan. También el deudor se obliga a comunicar al Banco, por escrito y dentro del más breve plazo, el cambio de destino y las modificaciones de que sean objeto los bienes asegurados, a fin de adecuar las pólizas ya contratadas a las nuevas especificaciones que hayan experimentado. **NOVENO:** El Banco podrá disponer anualmente la retasación del inmueble hipotecado, por su propio personal o por los tasadores externos que designe al efecto. El deudor se obliga a facilitar las inspecciones y trámites que fueren necesarios para confeccionarlas. Todos los gastos derivados de dichas retasaciones serán de cargo del deudor, y serán determinados conforme a las pautas que le han sido dadas a conocer en un instructivo o circular confeccionado por el Banco para tales efectos, que el deudor ha recibido con anterioridad a la firma de esta escritura, y que declara conocer y aceptar. El Banco queda autorizado para cargar los referidos gastos a cualquiera de las cuentas corrientes, sean ordinarias o de sobregiro, que el deudor mantenga en él. Las modificaciones que en lo sucesivo sufran los costos de las retasaciones, se darán a conocer al deudor mediante el envío de nuevos instructivos o circulares, por carta dirigida al domicilio señalado por el deudor en este instrumento. **DECIMO:** El Banco del Estado de Chile queda facultado para exigir el cumplimiento anticipado de todas las obligaciones que INVERSIONES SAN FERMIN S.A. tenga pendientes para con él, como si fuesen de plazo vencido, en los siguientes casos: a) Si el deudor se retarda en el pago de cualquier préstamo que le haya

otorgado o le otorgue en el futuro el Banco del Estado de Chile. b) Si el deudor cayere en quiebra o presentare proposiciones de convenio. c) Si el deudor contravienese cualquiera de las obligaciones pactadas en la presente escritura. d) Si existiere o llegare a existir otro gravamen cualquiera sobre el inmueble hipotecado. e) Si la sociedad deudora se disolviese por cualquier causa. **DECIMO PRIMERO:** El Banco del Estado de Chile, por medio de su representante, acepta las garantías que se constituyen en su favor por este instrumento, en los términos expresados. **DECIMO SEGUNDO: CLAUSULA DE ALZAMIENTO.** Presente a este acto doña **MARICARMEN OLAETA COSCORROZA**, chilena, soltera, abogado, cédula de identidad número cuatro millones setenta y un mil ochocientos cincuenta y dos guión cuatro y don **ALVARO SCHLACK MUJICA**, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número seis millones quinientos cuatro mil ciento noventa y cuatro guión cuatro, ambos en representación del **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES**, Sociedad Anónima Bancaria, ambos domiciliados en Santiago, calle El Golf ciento veinticinco, Comuna de Las Condes, mayores de edad, quienes acreditan su identidad con la respectiva cédula y exponen: que alzan y cancelan la hipoteca y prohibición de gravar, enajenar y dar en arrendamiento que afectan al inmueble que por este acto se transfiere, inscrita a fojas **cuarenta y seis mil novecientos cuarenta y nueve número cuarenta y un mil setecientos veintitrés** y a fojas **cuarenta y seis mil novecientos cincuenta número cuarenta y un mil setecientos veinticuatro** del Registro de hipotecas y a fojas **treinta y dos mil ciento noventa y tres número treinta y dos mil quinientos cuarenta y tres** del Registro de prohibiciones, ambas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil cinco.



Los alzamientos referidos se sujetan a la condición suspensiva de que el Conservador de Bienes Raíces referido inscriba el dominio a nombre del comprador. **DECIMO TERCERO:** Para todos los efectos legales derivados del presente instrumento, los comparecientes constituyen domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales. Se faculta al portador de copia autorizada del presente instrumento para requerir todas las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que en derecho correspondan. **DECIMO CUARTO:** Queda facultado el portador de copia autorizada de este instrumento para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que sean procedentes. **DECIMO QUINTO:** Los gastos de la presente escritura serán de cargo del comprador y vendedor, por partes iguales. Los gastos de inscripción serán de cargo del deudor. La **personería** de los representantes del Banco de Crédito e Inversiones, consta del poder que le tiene conferido el Directorio del Banco de Crédito e Inversiones, reducido a escritura pública con fecha uno de Septiembre de dos mil nueve, notaria Alberto Mozo Aguilar, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza. La **personería** de don Andrés Ernesto Soto Cristia consta de la Sesión de Directorio de fecha tres de enero de dos mil seis, cuya acta se redujo a escritura pública otorgada el doce de enero de dos mil seis en la notaría de Santiago de doña Valeria Ronchera Flores. La **personería** del mandatario del Banco del Estado de Chile, consta de la escritura pública otorgada el veintiocho de agosto del año dos mil ocho de don Ricardo Reveco H.. Dichas escrituras no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza. Borrador redactado por el Abogado EDUARDO ANDRES LETELIER

ANGUITA. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes, conjuntamente con la funcionaria de esta Notaría doña Sonia Alvarez Rojas. Se da copia. Se deja testimonio que la presente escritura figura anotada en el Repertorio con el número dos mil doscientos ochenta y uno guión dos mil diez. Doy fe Entre líneas: "los números I y II de". VALE. Doy fe.

ANDRES ERNESTO SOTO CRISTO

C.N.I. N° 8.969.963-0

Por sí y en rep. de INVERSIONES SAN FERMIN S.A.



VANESSA ALEJANDRA ARAVENA GONZALEZ

En rep. del BANCO DEL ESTADO DE CHILE

MARICARMEN OLAETA COSCORROZA

C.N.I. N° *Maricarmen Olaeta*

En rep. del BANCO DE CREDITO E INVERSIONES

GUILLERMO VINAGRE M.
ABOGADO

ALVARO SCHLACK MUDICA

C.N.I. N° 6.504.194-4

En rep. del BANCO DE CREDITO E INVERSIONES



Valeria Flores

[Signature]



Complementando la escritura que antecede se deja constancia de los siguientes documentos. **SEPARACION DE BIENES:** "República de Chile. Servicio de Registro Civil e Identificación. Certificado de Matrimonio. Circunscripción: San Bernardo. Número inscripción: ochocientos dieciocho. Año: mil novecientos ochenta y cinco. Nombre del marido: **Andrés Ernesto Soto Cristia**. Nombre de la mujer: Alexandra Marta Ivanovic Nebiolo. Fecha celebración: veintisiete junio mil novecientos ochenta y cinco a las once cero cero horas Separación total de bienes: Por escritura pública de fecha ocho enero dos mil siete, otorgada ante el Notario de San Miguel doña Valeria Rochera Flores. Los contrayentes pactaron separación total de bienes. Fecha subinscripción: treinta y uno enero dos mil siete. Fecha emisión: veintiuno octubre dos mil nueve. Hay firma ilegible y timbre del Servicio". Conforme. **CONTRIBUCIONES:** "Tesorería.cl. Certificado de deuda Bienes Raíces. Rol: **ochocientos sesenta y dos-ciento catorce**. Comuna: **Providencia**.

Dirección: Ramón Carnicer ochenta y cinco A - ochenta y siete A. No hay deudas para el Rol ingresado en nuestra base de datos. Fecha emisión: once de Mayo dos mil diez. Hay firma y timbre del Servicio". Conforme Repertorio N°2.281-2010 del 07 de Abril 2010.



LA PRESENTE HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION
DE LA ESCRITURA CON REPERTORIO N° 2281
OTORGADA EN LA NOTARIA DE DON(ÑA) **PABLO
ALBERTO GONZÁLEZ CAAMAÑO**
CON FECHA **7 DE ABRIL DEL AÑO 2010**
ANOTADO EN REPERTORIO CON EL N° **44795**
Y ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 74
INCISO 1° DEL CODIGO TRIBUTARIO SE CERTIFICA QUE
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES QUE SE SEÑALAN
EN LOS REGISTROS QUE SE INDICAN:



EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD SE PRACTICARON
LAS INSCRIPCIONES DEL DOMINIO

A FOJAS **37219 N° 56188.**

DR\$: **2.000**

Y A FOJAS **37219 N° 56189.**

DR\$: **2.000**

EL **23 DE JUNIO DEL AÑO 2010**

EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES DE

HIPOTECA (S)

A FOJAS **27756 N° 32273.**

DR\$: **2.000**

EL **29 DE JUNIO DEL AÑO 2010**

EN EL REGISTRO DE INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES
SE PRACTICARON LAS INSCRIPCIONES DE

PROHIBICIONES

A FOJAS **20415 N° 34672.**

DR\$: **2.000**

EL **1 DE JULIO DEL AÑO 2010**

SANTIAGO, **1 DE JULIO DEL AÑO 2010**



SE CERTIFICA QUE EL ALZAMIENTO PARCIAL DE LA (S)
PROHIBICION (ES) DE FS.: 32193 N^o 010
32543 del 2005

Y LA CANCELACION PARCIAL DE LAS (S)
HIPOTECA (S) DE FS.: 46950 N^o 41724
AÑO 2005 7

INDICADA (S) EN ESTE INSTRUMENTO SE PRACTICARON
EN LAS FECHAS QUE A CONTINUACION SE INDICAN.

PROHIBICION (ES) 30 JUN 2010

HIPOTECA (S) -1 JUL 2010

Drs. PROHIBICIONES \$ 2000

Drs. HIPOTECAS \$ 2000

SANTIAGO, -1 JUL 2010

