



CERTIFICADO DE HIPOTECAS Y GRAVAMENES INTERDICCIONES Y PROHIBICIONES DE ENAJENAR



Folio N°: 58857.-

Carátula N°: 54616.-

Firma Electrónica A avanzada Ley N° 19.799.
AA Recmo Corte Suprema de Chile.
Certificado N° 123456811443 Verifique validez en <http://www.fojas.cl>.

I.- Singularización del inmueble :

Ubicación: Pasaje Alfonso Calderón N° 15.211, sitio N° 60 de la manzana A-2 del Programa Habitacional Eduardo Anguita

Comuna: SAN BERNARDO

II.- Individualización propietario vigente: (1)

1.- VELASQUEZ ASTUDILLO SEGUNDO ERNESTO

Inscripción: Fs.1743 N° 601 de 2005 , Registro de Propiedad

Fecha Inscripción: 11/02/2005

III.-Limitaciones al dominio durante los ultimos 30 años, revisados los índices desde

19/08/1985 hasta 12/08/2015:

Registro de Hipotecas y Gravámenes: (6)

1.- Clase inscripción: SERVIDUMBRE

Inscripción: Fs.1608 N° 1007 de 2000

2.- Clase inscripción: SERVIDUMBRE

Inscripción: Fs.6057 N° 3171 de 2000

3.- Clase inscripción: SERVIDUMBRE

Inscripción: Fs.6331 N° 3377 de 2000

4.- Clase inscripción: SERVIDUMBRE



Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo , 12 Agosto de 2015

Cantidad páginas documento: 2

Emite con firma electrónica avanzada (ley N°19.799, de 2002) AA de
13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.-

Certificado N° 123456811443.- Verifique validez en www.fojas.cl .-

Pag: 1/2

Amelia Teresa Galvez
Carvallo

Digitally signed by Amelia Teresia Galvez Carvallo

Date: 2015.08.20 17:07:38 -04:00

Reason: Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo

Location: San Bernardo - Chile



Inscripción: Fs.5128 Nº 2231 de 2003

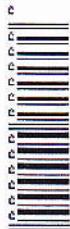
5.- Clase inscripción: SERVIDUMBRE

Inscripción: Fs.5129V Nº 2232 de 2003

6.- Clase inscripción: HIPOTECA

Acreedor: BANCO RIPLEY

Inscripción: Fs.1835 Nº 595 de 2005



Firma Electrónica Avanzada Ley N° 19.799.
AA. Excma Corte Suprema de Chile.
Certificado N° 123456811443 Verifique validez en <http://www.fojas.cl>.

Registro de Interdicciones y Prohibiciones: (2)

1.- Clase inscripción: PROHIBICION

Acreedor: BANCO RIPLEY

Inscripción: Fs.3295 Nº 799 de 2005

2.- Clase inscripción: PROHIBICION

Acreedor: SERVIU METROPOLITANO

Inscripción: Fs.3301 Nº 800 de 2005

San Bernardo, doce de Agosto del año dos mil quince.- MSTU

Pag: 2/2

Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo , 12 Agosto de 2015

Cantidad páginas documento: 2

Emito con firma electrónica avanzada (ley N°19.799, de 2002) AA de
13/10/2006 de la Excma. Corte Suprema.-

Certificado N° 123456811443.- Verifique validez en www.fojas.cl .-





COPIA VIGENTE

Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo

Certifico que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de su original, reproducido en las siguientes páginas.

Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo certifica que la copia de la inscripción de fojas 1743 número 601 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2005, adjunta al presente documento, está conforme con su original.-y se encuentra vigente al día 17 de Agosto de 2015.-

Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo.-

Registro de Propiedad Fs 1743 N° 601-2005.-

Cantidad páginas documento (incluida la presente): 12

Carátula N° 54616.- Código retiro 630ef

San Bernardo, 17 de Agosto de 2015.-



Barcode
Nº Certificado 123456811245.-
www.fojas.cl

Firma:
F. Miyar V.
Notario Público
SANTO DOMINGO 1000
SAN BERNARDO
REGISTRO DE PROPIEDAD
ESTADO CHILE
CÓDIGO CIVIL
LEY 19.799
2002
Corte Suprema
Auto Acordado 13/10/2006
Emito el presente documento con firma electrónica avanzada (ley N°19.799, de 2002), conforme al procedimiento establecido por Auto Acordado de 13/10/2006 de la Excmo. Corte Suprema.-
Certificado N° 123456811245.- Verifique validez en www.fojas.cl.

COMPRAVENTA, MUTUO E HIPOTECA

1743

"D.S. N° 235 (V y U), 1985"

SEGUNDO ERNESTO VELASQUEZ ASTUDILLO

A

Nº 601 / CONAVICOOP

Y

BANCO RIPLEY

15 FEB. 2005

Rp. 609

En Santiago de Chile, a 29 de OCTUBRE de 2004 , entre CONAVICOOP, cooperativa abierta de vivienda, en adelante también "La Vendedora", representada en este acto, según se acreditará, por don CRISTIAN MAURICIO WOOD ARMAS, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número 4.469.264-3 , y por don CRISTIAN FERNANDO TRUCCO ARAY, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 6.355.071-K , todos domiciliados en Santiago, Calle Londres 81; SEGUNDO ERNESTO VELASQUEZ ASTUDILLO , de nacionalidad chilena, CASADO , EMPLEADO , cédula nacional de identidad número 14.291.443-3 , domiciliado en PEDRO SANCHO DE LA HOZ N° 13537, POBLACION OLIVO B , SAN BERNARDO , SANTIAGO, en adelante denominado también como "el comprador", "el deudor" o "el mutuario"; don SERGIO GUILLERMO FRIAS CERVANTES, chileno, casado, Ingeniero Comercial , cédula nacional de identidad número 6.065.227-9, y don CHRISTIAN AUGUSTO MEYER GONZALEZ, chileno, casado, administrador de empresas, cédula nacional de identidad número 6.837.421-9, quienes comparecen en representación del BANCO RIPLEY, sociedad anónima bancaria, RUT 97.947.000-2, todos con domicilio en esta ciudad, Calle Huérfanos N° 1060, Comuna de Santiago, Región Metropolitana, y de paso en ésta, en adelante denominado también como "el Banco", quienes exponen: PRIMERO: Conavicoop es dueña del Lote A-1 de la subdivisión del predio denominado Viña Santa Catalina, ubicado en la comuna de San Bernardo, Región Metropolitana, cuyos deslindes, según sus títulos, son los siguientes: Al Norte, en línea quebrada, desagregada en 414,35 mts., tramo A-M, con Calle Condell, faja de terreno con destino vial de por medio; y en 274,31 mts., tramo L-K, con Lote A-2 de la subdivisión; al Sur, en 655,45 mts., tramo J-G, con Camino El Mariscal, faja de terreno con destino vial de por medio; al Oriente, en línea quebrada, desagregada en 442,34 mts., tramo M-L, con Lote A-2 de la subdivisión; y en 190,92 mts., tramo K-J, con Lote A-2 de la subdivisión; y, al Poniente, en 674,55 mts., tramo G-A, con Avenida Los Morros, faja de terreno con destino vial de por medio. Adquirió esta propiedad por compra a Constructora Copeva Ltda., según consta en escritura pública otorgada con fecha 30 de Marzo de 1998 ante el notario de Santiago don Gonzalo de la Cuadra Fabres, corriendo inscrito el dominio a su nombre a fs. 2477, N° 1455 del Registro de Propiedad de 1998 del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo. Sobre este predio, Conavicoop ha construido una etapa de su Programa Habitacional EDUARDO ANGUITA, compuesto por viviendas



acogidas al D.F.L. 2 de 1959, sus modificaciones y reglamentos. Los distintos sitios o lotes correspondientes a cada vivienda, aparecen singularizados en los plano de loteo del Programa aprobado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Bernardo mediante Resolución número 47/2004 de fecha 29 de Octubre de 2004, y archivado con el número 696 al final del Registro de Propiedad de 2004 del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo. El permiso municipal de edificación de las 367 viviendas correspondientes a esta etapa del programa, fue otorgado con el número 11.250 con fecha 27 de Mayo de 1999, reducido a escritura pública con fecha 29 de Julio de 1999 en la Notaría de Puente Alto de don Eugenio Camus Mesa, y modificado por el permiso número 11.328 de fecha 4 de Noviembre de 1999, reducido a escritura pública con fecha 27 de Septiembre de 2000, en la Notaría de Santiago de don Pedro Sadá Azar, ambos otorgados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Bernardo.- **SEGUNDO:** En este acto, CONAVICOOP, representada según se ha indicado, vende, cede y transfiere a **SEGUNDO ERNESTO VELASQUEZ ASTUDILLO**, quien compra y acepta para sí, el inmueble ubicado en **PASAJE ALFONSO CALDERON # 15211**, que corresponde al sitio número 60 de la Manzana A-2 del plano de loteo singularizado en la cláusula precedente.- **TERCERO:** El precio de la compraventa es la cantidad de \$ 9.284.258 .-, equivalentes al día primero del presente mes, a 540,00000 Unidades de Fomento, al valor de S 17.193,07 cada Unidad de Fomento, que se entera: a) Con \$ 888.984 .-, equivalentes al día primero del presente mes a 51,70591 Unidades de Fomento, provenientes del ahorro enterado por el comprador en su Cuenta de Aporte de Capital en la Cooperativa CONAVICOOP, entre las cuales se incluyen 41,56 Unidades de Fomento, certificadas para la postulación al Subsidio Habitacional.- El comprador faculta expresa e irrevocablemente en este acto a la vendedora para que en su nombre y representación gire y perciba de su Cuenta de Aporte de Capital antes referida, el equivalente a 51,70591 Unidades de Fomento al valor del día de su pago efectivo.- b) Con \$ 6.847.898 .-, valor que las partes de común acuerdo asignan a las letras de crédito de la Serie AD04720V1 , de emisión nominal al primero de enero del presente año, por 410,00000 Unidades de Fomento, nominales e iniciales, reducidas al día primero del mes subsiguiente a la fecha del presente contrato a 398,29409 Unidades de Fomento, que el Banco entrega al comprador con cargo al préstamo que le otorga en esta escritura, y que éste, a su vez, por intermedio del Banco, entrega al vendedor como parte del precio de la compraventa. La reducción antes referida se produce en virtud de la aplicación de las normas contenidas en el párrafo quinto del Reglamento Financiero para la adquisición de viviendas que se refiere más adelante; c) Con la cantidad de \$ 1.547.376 .-, equivalentes al día primero del presente mes a 90,00000 Unidades de Fomento que corresponde al monto del Certificado de Subsidio Habitacional otorgado según D.S. N° 235 (de V. Y U de 1985) y sus modificaciones posteriores, que la vendedora declara recibida a su entera satisfacción.- El comprador declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la propiedad raíz materia de este contrato.- La vendedora 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.- **CUARTO:** La venta se hace ad corpus, en el estado en que actualmente se encuentra y que el comprador declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio, que no sean los que por este mismo instrumento se alzan, respondiendo el vendedor del saneamiento en conformidad a la ley.- **QUINTO:** Las partes declaran cumplida cualquiera 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.- **SEXTO:** Entre el Banco y el mutuario se ha convenido en el siguiente contrato de mutuo sujeto a las

disposiciones del Título XIV de la Ley General de Bancos y al Acuerdo del Consejo Monetario adoptado en sesión número 23 de 6 de Noviembre de 1980, publicado en el Diario Oficial de fecha 12 de Noviembre de 1980 y sus modificaciones, que fijó el texto refundido de las normas sobre emisión de letras de crédito y demás normas reglamentarias pertinentes, en especial el Reglamento Financiero para la adquisición de viviendas adoptado en sesión número 1437 de fecha 28 de Abril de 1982 del Comité Ejecutivo del Banco Central de Chile, publicado en el Diario Oficial de fecha 5 de Mayo 1982, y sus modificaciones.- **SEPTIMO:** El Banco, a fin de que se entere la parte del precio de venta referida en la letra b) de la cláusula tercera del presente instrumento, da en préstamo al mutuario la cantidad de 410,00000 Unidades de Fomento en letras de crédito nominales e iniciales, reducidas al día primero del mes subsiguiente a la fecha del presente contrato a 398,29409 Unidades de Fomento, emitidas materialmente por el propio Banco al día primero del mes en que se extiende esta escritura, de emisión nominal primero de enero del presente año, de la Serie AD04720V1 que ganan un interés del 4,7 por ciento anual, con una amortización directa trimestral en el plazo de 20 años. La obligación rige desde el día primero del mes subsiguiente a la fecha de este contrato, declarando el deudor haber recibido las letras de crédito a su entera satisfacción y facultando al Banco para que éste se las entregue al vendedor.- **OCTAVO:** No obstante haber recibido el vendedor la totalidad del precio de venta a que se alude en la cláusula tercera, el vendedor y el comprador exponen que han convenido que cualquier diferencia de precio en relación a su valor par que se produzca en la venta de las letras de crédito que efectúe el Banco ya sea directamente o a través de un tercero, que exceda del monto cubierto a título de subsidio implícito por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo conforme al reglamento respectivo, será de cargo del comprador.- **NOVENO:** El deudor se obliga a pagar al Banco la expresada cantidad de 410,00000 Unidades de Fomento, nominales e iniciales, reducidas al primero del mes subsiguiente a la fecha del presente contrato a 398,29409 Unidades de Fomento, en el plazo de 229 meses, a contar del día primero del mes subsiguiente a la fecha de este contrato, por medio de dividendos anticipados, mensuales y sucesivos. Dichos dividendos comprenderán la amortización, los intereses y la comisión. La tasa de interés real, anual y vencida que devenga el presente contrato será del 7,00 por ciento anual, la que incluye el interés propiamente tal de un 4,7 por ciento anual, y la comisión de un 2,30 por ciento anual, de acuerdo con las normas establecidas para tales efectos en el Reglamento Financiero del Banco Central antes referido. El dividendo mensual a pagar será el que resulte de multiplicar por 410,00000 el número de Unidades de Fomento que corresponde a cada uno de los respectivos 240 dividendos, a contar del dividendo número 12 , que constan en la tabla de desarrollo elaborada por el Banco a vía ejemplar para un préstamo u obligación de una Unidad de Fomento y que se encuentra protocolizada con fecha 16 de Abril de 2004 bajo el número 1363/2004 en la Notaría de Santiago de don Cosme Gomila Gatica . El deudor declara conocer y aceptar la indicada tabla, recibiendo en este acto y para constancia de lo anterior una fotocopia simple del ejemplar protocolizado. Las partes dejan expresa constancia de que la referida tabla, confeccionada de acuerdo con las pautas señaladas en el Reglamento Financiero antes mencionado, forma parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales. Los dividendos deberán pagarse hasta el día diez del respectivo mes, o si éste fuere inhábil, en el día hábil bancario inmediatamente anterior. La obligación indicada en esta cláusula se entiende constituida para responder al pago de la emisión de letras de crédito expresada en Unidades de Fomento hecha por el Banco en conformidad a la ley. Queda expresamente estipulado que esta obligación tendrá el carácter de indivisible y solidaria para todos los efectos legales.- **DECIMO:** Los dividendos deberán ser pagados en dinero efectivo por el equivalente del valor de las Unidades de Fomento a la



fecha de pago efectivo. Sin perjuicio de lo anterior, si el dividendo no fuere pagado dentro del plazo establecido en la cláusula anterior, devengará desde el día primero del mes en que debió haberse pagado un interés penal igual al máximo que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajustable. El deudor abonará, asimismo, el interés máximo que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional, reajustables o no reajustables según la naturaleza de éstas, sobre todas las sumas que el Banco hubiere desembolsado por él, para hacer efectivas las obligaciones emanadas de este contrato, y por las sumas que anticipare por impuesto territorial, como también por cualquier suma que el Banco tuviere que desembolsar con ocasión de este préstamo.- **DECIMO PRIMERO:** Las letras de crédito que el Banco conforme a lo estipulado en este instrumento entrega al comprador se encuentran con los cupones correspondientes desprendidos de acuerdo a las normas del Reglamento Financiero varias veces citado, y el Banco se obliga a pagar a quien corresponda la parte de amortización e interés del cupón respectivo, que se devenguen a contar del día primero del mes subsiguiente al del presente contrato y hasta el día del vencimiento del referido cupón, ascendente a 2,61621 Unidades de Fomento, obligación que el Banco documenta mediante pagaré expresado en Unidades de Fomento por el monto indicado y con el mismo vencimiento del cupón correspondiente de acuerdo a lo dispuesto en la letra c) del N° 5, Título Quinto, del Reglamento Financiero para la adquisición de viviendas. El pago se efectuará siempre y cuando las letras de crédito que se otorgan en mutuo al deudor, se encuentren debidamente registradas conforme a las normas vigentes. Si al vencimiento del cupón respectivo no se hubiere practicado el registro, el pago se efectuará una vez registradas las letras de crédito. La cantidad antes mencionada no devengará intereses de ningún tipo.- **DECIMO SEGUNDO:** El deudor puede reembolsar anticipadamente todo o una parte no inferior a un veinticinco por ciento del capital adeudado, sea en dinero o en letras de crédito del mismo emisor, de la misma serie, y del mismo año. Estas letras serán recibidas por el valor nominal del respectivo título, descontadas las amortizaciones parciales ya efectuadas. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias en dinero, se harán en moneda corriente por el equivalente al valor de las Unidades de Fomento a la fecha de hacerse efectiva la amortización y quedarán sujetas a la condición de que su monto habilite al Banco, de conformidad a los cortes de las letras que existan en circulación, para retirar del mercado aquellas que correspondan al aludido pago, debiendo ajustarse éste para ello a la cifra necesaria; en caso contrario, el Banco podrá rechazar la amortización extraordinaria. En caso de proceder el prepago, para quedar definitivamente libre de toda obligación para con el Banco por el capital o parte del capital reembolsado, deberá el deudor pagar, adicionalmente, y por concepto de comisión de prepago, una suma equivalente al interés y comisión correspondiente a un período de amortización de las letras de su préstamo, por toda la cantidad que hubiere anticipado, todo esto sin perjuicio de pagar todos los dividendos del período de amortización en que se efectúe el pago anticipado. A virtud de estas amortizaciones parciales, se rebajará proporcionalmente el valor de los dividendos mensuales posteriores a la amortización, sin alteración del plazo de la deuda.- **DECIMO TERCERO:** La amortización total o parcial extraordinaria hecha voluntariamente por el deudor en conformidad a lo expuesto en la cláusula anterior, podrá efectuarse en todo tiempo menos en los meses en que deban efectuarse los sorteos.- **DECIMO CUARTO:** El deudor, a fin de garantizar al Banco el cumplimiento exacto, íntegro y oportuno de todas las obligaciones que para él emanen en virtud del presente instrumento, constituye en su favor **primera hipoteca** sobre la propiedad ya singularizada que adquiere por este instrumento. Se comprende en la hipoteca anterior todos los inmuebles que por adherencia o destinación pertenezcan o se reputen pertenecer a la propiedad hipotecada, sus frutos

1745

naturales y civiles, aumentos y mejoras útiles, necesarias o voluptuarias.-

DECIMO QUINTO: El deudor se obliga, mientras mantenga obligaciones pendientes derivadas del presente contrato, a no enajenar ni prometer la enajenación por venta o cualesquiera otro título traslaticio del dominio, gravar en cualquier forma, ni celebrar acto o contrato alguno relacionado con todo o parte de lo que por el presente instrumento se hipoteca a favor del Banco, sin previo consentimiento escrito de éste, prohibiciones que deberán inscribirse en el Registro correspondiente. - **DECIMO SEXTO:** El mutuario se obliga a mantener asegurados contra el riesgo de incendio, con todos sus adicionales, incluyendo incendio y daños materiales a consecuencia de sismo, las construcciones existentes o que se levanten en la propiedad hipotecada, en una suma no inferior al valor de tasación efectuada por el propio Banco de las construcciones y obras anexas indicadas en el informe de tasación del inmueble hipotecado, el cual las partes declaran conocer y que forman parte integrante de esta escritura. Por el presente instrumento, el mutuario otorga un mandato irrevocable al Banco, en los términos del artículo 241 del Código de Comercio, para que éste, actuando en su nombre y representación, pueda contratar el seguro antes referido y sus adicionales, en una compañía de seguros establecida en Chile, y pagar la respectiva prima por cuenta del deudor, quedando el Banco expresa e irrevocablemente facultado para proceder a solicitar la suscripción o la renovación periódica de dicho seguro, durante todo el período de vigencia del crédito, para acordar y contratar en cada solicitud de suscripción o renovación las condiciones de coberturas, primas, base de cálculo, vigencia y cualquier otra condición o términos de la póliza. El mutuario declara estar en pleno conocimiento que las coberturas adicionales al incendio estipuladas en ésta cláusula, son voluntarias, y que en tal carácter otorga mandato para que el Banco las contrate por su cuenta durante toda la vigencia del crédito. El seguro de incendio y daños materiales, con su adicional de sismo, que se obliga a contratar el mutuario deberá comprender la cobertura básica registrada en la Superintendencia de Valores y Seguros con el código POL 1.90.006 y, a lo menos, sus adicionales, también registrados en esa Superintendencia, bajo los códigos CAD 1.90.007, CAD 1.90.009, CAD 1.90.011, CAD 1.90.012, CAD 1.90.013, CAD 1.98.033, CAD 1.90.017, CAD 1.90.016, CAD 1.91.003, (CAD 1.91.002), (CAD 1.90.019), CAD 1.91.004, CAD 1.90.021, CAD 1.90.008, CAD 1.90.024, CAD 1.90.025, CAD 1.92.029 y CUG 1.98.031, o las que las reemplacen en el futuro, póliza que se obliga a entregar oportunamente al Banco, y con constancia de estar pagadas al contado por todo el período de cobertura a que ellas se refieran. Asimismo, la póliza deberá expresar en sus condiciones particulares que el valor comercial de las construcciones y obras anexas indicadas en el informe de tasación de los inmuebles hipotecados, para el sólo efecto del seguro, no será motivo de discusión por parte de la compañía aseguradora en caso de siniestro y que los términos, condiciones y vigencia de la póliza no podrán ser modificados sin previo consentimiento del Banco. En caso que la póliza presentada por el mutuario no cumpla uno cualquiera de los requisitos señalados el Banco, y en atención al evidente interés asegurable que éste tiene en el bien hipotecado, estará autorizado para no aceptarla, y se entenderá por ese sólo hecho facultado para contratarla y renovarla periódicamente en las condiciones establecidas en esta cláusula en virtud del mandato irrevocable que se le confiere. Asimismo, el Banco se entenderá especialmente facultado para contratar los seguros, en caso que el mutuario no contratare el seguro en la forma u oportunidad antes indicada o no los renovare oportunamente. La póliza, ya sea contratada por el mutuario o por el Banco en virtud del mandato conferido, deberá mantenerse vigente hasta el pago total del mutuo objeto de este instrumento, extenderse a nombre y a favor del Banco, como acreedor hipotecario y como único beneficiario. El seguro, con sus adicionales, podrá contratarse por años, pero si sesenta días antes del



vencimiento no se renovare por el mutuario, el Banco estará facultado para hacerlo por cuenta del mutuario, pagando las primas necesarias para mantener vigente el seguro con los adicionales ya señalados. El Banco, en virtud del mandato antes conferido, tiene derecho en todo caso, aún con prescindencia del mutuario, para contratar el seguro con sus adicionales, renovarlos y cargarle su costo. Asimismo, el mutuario deberá contratar, por todo el tiempo que se encuentre vigente la deuda, un seguro de desgravamen hipotecario por un monto equivalente a ella y consiente además en la contratación de un seguro de desempleo o incapacidad temporal, que cubra a los menos 4 dividendos del crédito. El seguro deberá tomarse a nombre del Banco y la prima cancelarse al contado por el mutuario, debiendo ser el Banco el único beneficiario. Por el presente instrumento, el mutuario otorga un mandato irrevocable al Banco, en los términos del artículo 241 del Código de Comercio, para que éste, actuando en su nombre y representación, pueda contratar el seguro antes referido en una compañía establecida en Chile y pagar la respectiva prima por cuenta del mutuario, quedando el Banco expresa e irrevocablemente facultado para proceder a su renovación periódica durante todo el periodo de vigencia del crédito, y para acordar en cada renovación las condiciones de la cobertura, ya sea primas, base de cálculo, vigencia y cualquier otra condiciones o términos de la póliza. En caso que la póliza presentada por el mutuario no cumpla uno cualquiera de los requisitos señalados, no se renovare oportunamente o no acreditare el pago al contado de toda la prima, el Banco, en atención al evidente interés asegurable que tiene en la persona del asegurado, estará autorizado para no aceptarla, y por ese sólo hecho se entenderá especialmente facultado para contratar el seguro en virtud del mandato irrevocable conferido en las condiciones aquí establecidas. Asimismo, sin perjuicio del mandato antes conferido, el mutuario reconoce el derecho del Banco para contratar el seguro de desgravamen antes referido, en su calidad de asegurado en los términos del artículo 569 del Código de Comercio, obligándose solidariamente al pago de la prima. Ninguna responsabilidad afectará al Banco por la no contratación o por la no renovación de los seguros indicados en ésta cláusula, o por cualquier otra causa referente a las pólizas o a la compañía aseguradora. En atención al evidente interés asegurable que el Banco tiene en la propiedad hipotecada, como también en la persona del asegurado, se conviene expresamente que en caso que los seguros indicados en ésta cláusula hayan sido contratados por el Banco como beneficiario de ellos, ya sea a través de pólizas colectivas o individuales y en virtud del mandato irrevocable, el mutuario 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 éste último, o para reemplazarlas por otras, debiendo siempre éstas cumplir con los requisitos señalados en esta cláusula. El deudor declara expresamente conocer: a) que puede contratar los seguros a que se refiere ésta cláusula, en las condiciones establecidas en ella, por su cuenta directamente en cualquier entidad aseguradora o a través de cualquier corredor de seguros del país; y b) que, por norma general, las compañías de seguros de vida no aseguran desgravamen una vez que el asegurado haya cumplido 80 años de edad, de tal manera que produciéndose tal evento, o a la edad que prescriba la compañía aseguradora contratante del seguro de desgravamen, el crédito quedará desprotegido de tal seguro. El Banco podrá aceptar endosos de pólizas de seguros ya contratados por el mutuario, previa valorización y aceptación de éste, en cuyo caso el deudor acepta el cobro de la remuneración que el Banco haya fijado por revisión de pólizas.- **DECIMO SEPTIMO:** El Banco otorgará recibo del pago de dividendos, indicando separadamente las sumas que correspondan a amortización, intereses y comisión, cuando proceda.- **DECIMO OCTAVO:** El Banco podrá a su arbitrio exigir anticipadamente el pago de la totalidad del mutuo referido en la presente escritura, o la suma a que éste se encuentre

1746

reducido, en los casos siguientes: a) Si se retarda el pago de cualquier dividendo más de diez días corridos. b) Si la propiedad experimenta deterioros que a juicio del Banco hagan insuficiente la garantía y no se diere, dentro de diez días corridos después de requerido por escrito el deudor, nuevas garantías a satisfacción del Banco. c) Cuando en su caso, sin consentimiento escrito del Banco, se demoliere todo o parte de los edificios o construcciones existentes o que se construyan en el futuro en la propiedad hipotecada, o se efectuare cualquier transformación o alteración en los referidos edificios o construcciones, aún cuando no disminuya la garantía ni la haga insuficiente. d) Si el deudor cae en insolvencia, entendiéndose configurada esta situación por el sólo hecho de cesar en el pago de una obligación de dinero para con cualquier acreedor y sin perjuicio de que se acremente la insolvencia por otros medios aptos. e) Si el deudor no acredite a satisfacción del Banco y en las oportunidades que éste se lo exija, 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 considerará como parte integrante de este contrato. f) Si el deudor infringiere una cualquiera de las prohibiciones establecidas en el presente instrumento a favor del Banco, o ha incurrido en alguna falsedad u omisión respecto de cualquiera de las declaraciones efectuadas para obtener el préstamo que da cuenta este instrumento, sin perjuicio de que el Banco pueda ejercer las demás acciones legales por este incumplimiento contractual. g) Si no existiere o fueren ineficaces los seguros referidos en este instrumento. El no ejercicio oportuno por parte del Banco del derecho que se le reconoce en esta cláusula no significará de manera alguna renuncia al mismo, reservándose el Banco la facultad de ejercerlo cuando lo estime conveniente.- **DECIMO NOVENO:** El deudor declara haber recibido ya de parte del Banco en forma cabal y oportuna, toda la información necesaria acerca de los gastos globales aproximados que demanda esta operación, tales como impuestos, gastos notariales, derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, primas de seguros, tasación del inmueble, estudio de títulos y redacción de escritura. A su vez, el vendedor y el deudor declaran haber sido informados en detalle por el Banco respecto del sistema bajo el cual se rigen estos créditos con letras hipotecarias y sobre el mecanismo de financiamiento por medio de la emisión de letras de crédito, su plazo, tasa de interés y comisión, como también respecto del procedimiento, gastos y comisiones de la liquidación de las letras en el mercado de valores y sus fluctuaciones de precio en relación al importe líquido en pesos que recibirá del préstamo.- **VIGESIMO:** El vendedor declara haber recibido a su entera y total conformidad las letras de crédito que recibe en pago de la propiedad que vende y se las entrega a su vez en este mismo acto al Banco Ripley, confiriendo por este instrumento un mandato mercantil, irrevocable, en conformidad al artículo 241 del Código de Comercio, con el objeto que el Banco proceda a la venta de las referidas letras ya sea a terceros o a si mismo, por el precio de plaza en que se transen a la época de su enajenación, teniendo esta gestión el carácter de irrevocable para todo los efectos legales y relevando al Banco de la obligación de rendir cuenta de la misma. El Banco acepta este mandato en los términos referidos. Asimismo, la vendedora confiere al Banco Ripley mandato mercantil gratuito e irrevocable al Banco Ripley en los términos de los artículos 233, 238 y 241 y siguientes del Código de Comercio para que el producto líquido de la venta de las letras de crédito referidas en la cláusula novena de este instrumento, lo entregue al Banco del Estado de Chile por obligaciones que la parte vendedora mantiene pendientes con esta última institución bancaria.- El Banco, representado de la manera indicada, acepta este mandato en los términos expuestos y el mandante lo libera de la obligación de rendir cuenta.- **VIGESIMO PRIMERO:** Todos los gastos notariales y de Conservador, impuestos y derechos derivados del presente instrumento, serán de exclusivo cargo del deudor.- **VIGESIMO SEGUNDO:** A fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por las normas que regulan el Sistema

General del Subsidio Habitacional, el comprador constituye prohibición de enajenar la propiedad que por el presente instrumento se vende, durante el plazo de 5 años contados desde la fecha de inscripción de esta prohibición en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, sin autorización previa del Serviu Metropolitano, el cual sólo la otorgará si se cumple el requisito que sobre el particular establece la reglamentación correspondiente. Asimismo, durante el mismo tiempo o periodo, no podrá dársele a la vivienda otro destino que no sea exclusivamente habitacional. No se considerará cambio de destino para estos efectos la instalación en ella de un pequeño taller artesanal o de un pequeño comercio, o el ejercicio de una actividad profesional, siempre que subsista su principal destinación habitacional. Esta prohibición caducará automáticamente transcurrido el mencionado plazo de 5 años.- La infracción de esta prohibición hará responsable al comprador, quien quedará afecto a las sanciones establecidas en las normas reglamentarias respectivas.- **VIGESIMO TERCERO:** En este acto, la vendedora faculta y autoriza irrevocablemente al Banco del Estado de Chile para cobrar y percibir del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano el producto del certificado de Subsidio Habitacional señalado en la letra c) de la cláusula tercera del presente instrumento. La vendedora renuncia expresamente a su facultad de cobrar o percibir personalmente estas sumas, pactándose que este cobro sólo podrá hacerlo el Banco del Estado de Chile. Con todo, se establece la obligación de la vendedora de efectuar ante los organismos competentes las diligencias, actuaciones y trámites que fueren necesarios para el pago del subsidio, formulando oportunamente las solicitudes y peticiones respectivas con entrega de los antecedentes y documentación requerida. Por consiguiente, se exime de toda responsabilidad al Banco del Estado de Chile por el acaecimiento de cualquiera circunstancia que impidiere el cobro y percepción del beneficio.- **VIGESIMO CUARTO:** Los poderes otorgados al Banco del Estado de Chile son irrevocables, pudiendo ser revocados sólo mediante consentimiento expreso de éste.- El Banco del Estado de Chile, a través de sus representantes legales, acepta los mandatos otorgados precedentemente y queda facultado para que los valores que perciba efectivamente por los conceptos señalados en las cláusulas anteriores los destine a amortizar las deudas directas e indirectas que la parte vendedora mantenga con el Banco del Estado de Chile, se encuentren o no vencidas a la fecha de su imputación.- **VIGESIMO QUINTO:** En este acto, el BANCO DEL ESTADO DE CHILE empresa autónoma del Estado, en su calidad de acreedor hipotecario del vendedor, representado por doña **ENCARNACION CANALEJO SAAVEDRA**, chilena, soltera, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 8.702.440-7, domiciliado en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 1111, Santiago, mayor de edad, a quien conozco por acreditar me su identidad con la cédula referida, viene en liberar la hipoteca inscrita a fs. 2378 vta. número 1128 del Registro de Hipotecas del año 1998, y alza la Prohibición de gravar y enajenar de fs. 2888 vta. número 1172 del Registro de Prohibiciones del año 1998, ambas del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo, constituidas por la vendedora a favor del Banco del Estado de Chile y que afecta al inmueble que por este acto se vende individualizado en la cláusula segunda, debiendo quedar plenamente vigente la hipoteca y prohibición señaladas respecto del resto del inmueble. Con todo, la liberación y el alzamiento precedente queda sujeto a la condición suspensiva que se inscriban tanto el dominio del inmueble materia de este contrato a nombre del comprador, como la hipoteca y prohibición que éste constituye en favor del Banco Ripley en los respectivos Registros del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo.- La personería de doña **Encarnación Canalejo Saavedra** para actuar en representación del Banco del Estado de Chile consta de la escritura pública de fecha 17 de Octubre del 2003 otorgada en la Notaría de Santiago de don **Pedro Ricardo Reveco Hormazabal**, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza.

1747

VIGESIMO SEXTO: Las partes fijan su domicilio en la ciudad de Santiago para todos los efectos legales a que hubiere lugar, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales. Los pagos y demás operaciones a que dé lugar el presente instrumento, se efectuarán en la oficinas del Banco.- **VIGESIMO SEPTIMO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las anotaciones, inscripciones, subinscripciones, alzamientos y cancelaciones que sean necesarias en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.- **VIGESIMO OCTAVO:** El comprador declara en este acto, conocer cabalmente las condiciones de publicidad por los cuales fue ofertado el inmueble objeto del contrato y, manifiesta su plena conformidad por la concordancia entre dichas condiciones con las características del inmueble que adquiere en virtud del presente instrumento.- **VIGESIMO NOVENO:** Las partes dejan expresa constancia que no le serán imputables al vendedor los defectos o fallas que presenten los elementos y materiales incorporados al inmueble objeto del contrato de compraventa, como consecuencia de trabajos de adecuación, ampliación o transformación efectuados por el comprador con posterioridad a su adquisición, los derivados de un uso inadecuado, o los que sean producto del desgaste natural de aquellos componentes que por su naturaleza o estándar posean una vida útil inferior a cinco años. Se hace entrega en este acto por parte de la vendedora de una guía de conservación de la vivienda.- **TRIGESIMO:** Por el presente instrumento, los comparecientes, confieren al Banco Ripley poder especial e irrevocable, en los términos del artículo N° 241 del Código de Comercio, para que éste, a través de sus representantes, pueda concurrir a suscribir en su nombre y representación, uno o más instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan, con el único fin y objeto de rectificar, complementar y/o aclarar la presente escritura, respecto de cualquier error u omisión existente en las cláusulas relativas a la individualización de los comparecientes, singularización, deslindes, y/o citas de inscripciones conservatorias del inmueble vendido, al precio de venta, al mutuo otorgado por el Banco, sus condiciones y a las garantías que lo caucionan, como también de cualquier error u omisión en cualquier cláusula no principal del contrato. El Banco Ripley acepta el presente mandato y se obliga a cumplirlo fielmente y en la forma más rápida desde que se tenga conocimiento del error u omisión.- **TRIGESIMO PRIMERO:** La personería de los representantes de CONAVICOOP, consta del acta de sesión de su Consejo de Administración de fecha 4 de Agosto de 2004, reducido a escritura pública con fecha 9 de Agosto de 2004, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza.- La personería de don Sergio Guillermo Frías Cervantes, y don Christian Augusto Meyer González para representar al Banco Ripley, consta en las escrituras públicas de fecha 13 de Mayo del año 2002, otorgada en la Notaria de Santiago de don Samuel Klecky Rapaport, y de fecha 25 de Noviembre del año 2002, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello, las que no se insertan por conocidas de las partes y del notario que autoriza.- Se deja constancia que el presente instrumento se extiende conforme al procedimiento de escrituración establecido en el artículo 68 de la Ley 14.171, en virtud de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 18.196, rigiendo también las normas sobre capacidad contenidas en esta última disposición. Son aplicables, además, las normas del artículo 41 de la Ley 18.591, referentes a la omisión de deslindes del inmueble, inserción de certificados y procedimientos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, y las del artículo tercero del Decreto Ley 2.552 sobre exención del impuesto que grava al mutuo.- Se deja asimismo constancia que la construcción del conjunto habitacional **EDUARDO ANGUITA VI** etapa fue realizado por la empresa Constructora Carran S.A., en virtud del contrato general de construcción celebrado con la vendedora y protocolizado bajo el número 11.354-2003 con



fecha 5 de Noviembre de 2003 en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, por lo que la compraventa se encuentra exenta del impuesto al valor agregado.- Se deja constancia que el certificado de recepción definitiva número 234/2004 de fecha 29 de Octubre de 2004, el certificado de urbanización número 47/2004 de fecha 29 de Octubre de 2004, el certificado de numeración municipal S/N de fecha 14 de Junio de 2004, y el certificado que declara la calidad de viviendas sociales de fecha 14 de Julio de 2004, se encuentran protocolizados bajo el número 21431 con fecha 29 de Octubre de 2004, en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldivar Mackenna, todos otorgados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Bernardo.- De conformidad a lo dispuesto en el inciso 5º artículo 18 del DFL 458 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo modificado por la Ley 19.472 de 1996, se deja constancia que la ejecución de la obra estuvo a cargo de la empresa Constructora Carran S.A., cuyo representante legal es don Fernando Raúl Peñaloza Herrero, chileno, casado, constructor civil, cédula nacional de identidad número 7.946.623-9, y por don Julián Seco López , chileno, casado ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número 6.702.067-7, ambos domiciliados en Calle Phillips número 84, Oficina 59, Santiago; el proyecto de cálculo corresponde a don Luis Ernesto Herbach Alvarez, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número 5.963.497-6, domiciliado en Calle Paul Harris número 10.021, Las Condes, Santiago; los proyectos de urbanización (agua potable, alcantarillado y pavimentación) corresponde a don Juan Enrique Lorenzo Almente, chileno, casado, ingeniero civil, cédula nacional de identidad número 4.106.714-4, domiciliado en Coronel número 2385 departamento 40 Providencia, Santiago; el plano de loteo, planos de arquitectura, memorias y especificaciones técnicas de las viviendas fueron elaborados por don Ricardo David Espinoza Fernández, chileno, casado, arquitecto , cédula nacional de identidad número 6.609.611-4, domiciliado en Calle Londres 81, Santiago.- Se deja constancia que el Permiso de Edificación de las 367 viviendas correspondientes a esta etapa del programa, fue otorgado con el número 11.250 con fecha 27 de Mayo de 1999, y modificado por el permiso N° 11.328 de fecha 4 de Noviembre de 1999, ambos otorgados por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de San Bernardo, y el legajo de antecedentes respectivo, que se encuentra archivado en la referida Dirección de Obras, de acuerdo al artículo 5.1.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se entenderán formar parte integrante del presente instrumento.- Se inserta el siguiente documento como parte integrante de este contrato: "S.I.I. Certificado número 279901, que indica asignación de roles de Avalúo en trámite del Conjunto Residencial **EDUARDO ANGUITA**, dirección **PASAJE ALFONSO CALDERON # 15211**, que corresponde al sitio número 60 de la Manzana A-2 , de Rol número 6086-12 , hay firma ilegible , hay timbre del Servicio de Impuestos Internos".-



COMPROVENTA, MUTUO E HIPOTECA SEGUNDO ERNESTO
VELASQUEZ ASTUDILLO A CONAVICOOP Y BANCO RIPLEY

1748

FIRMA
CONAVICOOP

FIRMA
CONAVICOOP

FIRMA *Ernesto Velasquez*
SEGUNDO ERNESTO VELASQUEZ ASTUDILLO



FIRMA
BANCO DEL ESTADO DE CHILE
MARNACION CANALEJO SAAVEDRA
C.N.I.: 8.702.440-7

FIRMA
BANCO RIPLEY

ANDRES POLANCO CABELL
Abogado
CONAVICOOP

FIRMA
BANCO RIPLEY

Certifico que esta escritura está otorgada
de acuerdo al procedimiento de Ley 18.196
en relación a Ley 14.171 y firmada por los
Comparecientes, procediendo a protocolizarla
en la 49^a NOTARIA Bajo el N° 3038 del protocolo A del año
2004. Santiago, 29-10-2004
E. TORNERO F. NOTARIO PÚBLICO

MIRAR Y DEDICAR LA PRESENTE
COPIA QUE ES TESTIMONIO
DEL ORIGINAL.

Santiago

20 ENE 2005

