



45 Notaría de Santiago

René Benavente Cash



El notario que suscribe, certifica que el presente documento electrónico es copia fiel e íntegra de PROM.DE CVTA. Y CES.DE DER. otorgado el 29 de Junio de 2018 reproducido en las siguientes páginas.

Reportorio Nº: 24479 - 2018.-



Documento Firmado Digitalmente por:
René Benavente Cash
Fecha: 27-07-2018
Notaría René Benavente Cash
Santiago de Chile



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° 123456895708.- Verifique validez en www.fojas.cl.-
CUR N°: F4677-123456895708.-

Nº Certificado: 123456895708.-
www.fojas.cl

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



1 REP. NRO.24.479-2018 CABO/R.VALDESS
2 PROT. NRO.24.479-2018
3 FOLIO:9942081
4 OT. 927785

8 PROMESA DE COMPROVENTA Y CESIÓN DE DERECHOS

9 BANCO DE CHILE

10 A

11 ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER Y OTRA

12 E

13 INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA



14
15 EN SANTIAGO, REPÚBLICA DE CHILE, a veintinueve de Junio del año dos mil
16 dieciocho, ante mí, **RENÉ BENAVENTE CASH**, Abogado, Notario Público
17 Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de Santiago, domiciliado en
18 esta ciudad, calle Huérfanos número novecientos setenta y nueve,
19 séptimo piso, comparecen: A) Don **GERMÁN PATRICIO MEZA**
20 **ALARCÓN**, chileno, casado, empleado, cédula de identidad número
21 once millones seiscientos cincuenta y seis mil cuatrocientos once guión
22 cuatro y doña **XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO**, chilena,
23 soltera, contador auditor, cédula de identidad nueve millones trescientos
24 dieciséis mil seiscientos cincuenta y dos guión tres, ambos en
25 representación del **BANCO DE CHILE**, según se acreditará al final,
26 sociedad anónima bancaria, Rol Unico Tributario número noventa y siete
27 millones cuatro mil guión cinco, en adelante referida también e
28 indistintamente como "el Banco" o "el promitente vendedor", todos



domiciliados en la ciudad de Santiago, Paseo Ahumada número doscientos cincuenta y uno; B) don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, chileno, divorciado, ingeniero comercial, cédula de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guión K, y doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, chilena, divorciada, empresaria, cédula de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, ambos domiciliados en San José María Escrivá de Balaguer número trece mil ciento cinco, Oficina seiscientos trece, comuna de Lo Barnechea, Santiago, ambos en adelante también referidos como "los promitentes compradores"; y C) doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, ya individualizada, en representación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, según se acreditará al final, sociedad del giro de su denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones trescientos veintisiete mil quinientos treinta y cuatro guión cinco, en adelante referida también e indistintamente como "el Arrendatario", ambos domiciliados en San José María Escrivá de Balaguer número trece mil ciento cinco, oficina número seiscientos trece, comuna de Lo Barnechea, Santiago; todos mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas mencionadas y exponen que han convenido lo siguiente: **PRIMERO:** El Banco de Chile adquirirá el siguiente bien inmueble: Propiedad ubicada en calle La Victoria número cero sesenta y cinco, de una cabida de once mil setecientos uno coma cuarenta metros cuadrados, que corresponde al sitio dos-A, resultante de la fusión de las propiedades de calle La Victoria número cero ciento cinco y calle Santa Victoria sin número, hoy calle La Victoria número cero sesenta y cinco, según plano de fusión archivado bajo el número ocho mil novecientos setenta y cuatro, comuna de La Granja, Rol de Avalúo número dos mil doscientos diecisésis-cuatro, que deslinda: Al Norte, en ochenta y siete metros sesenta centímetros con calle La



Cert. N° 123456895708
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 Victoria, entre los puntos A-F del plano de fusión; **Al Sur**, en sesenta
2 metros cuarenta centímetros, con calle Linares, entre los puntos D-E del
3 plano de fusión, y en veintisiete metros sesenta centímetros entre los
4 puntos B-C del plano de fusión con ex parcela D lote dos y otros
5 propietarios; **Al Oriente**, en ciento cincuenta y cuatro metros sesenta
6 centímetros, entre los puntos F-E del plano de fusión, con Ferretería
7 Imperial rol de mil doscientos dieciséis guion veinticuatro y parcela rol
8 dos mil doscientos dieciséis guion seis; y **Al Poniente**, en sesenta y
9 ocho metros sesenta centímetros entre los puntos D-C del plano de
10 fusión con otros propietarios rol dos mil doscientos dieciséis guion veinte
11 y ochenta y cuatro metros cincuenta centímetros entre los puntos B-A del
12 plano de fusión con otros propietarios rol dos mil doscientos dieciséis
13 guion tres. La **Inscripción de dominio actualmente vigente rola**
14 inscrito a fojas cinco mil ciento sesenta vuelta número tres mil
15 setecientos dieciséis del Registro de Propiedad del año dos mil
16 dieciséis del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel. Entre el
17 Banco de Chile, como arrendador, e **INVERSIONES E INMOBILIARIA**
18 **SANTA CLARA II LIMITADA**, como arrendatario, se celebró por escritura
19 pública otorgada en esta Notaría y con esta misma fecha, un contrato de
20 arrendamiento con opción de compra sobre el bien detallado
21 precedentemente, en la forma, plazos y condiciones señalados en el
22 mismo documento que conocido por las partes se entiende formar parte
23 integrante de este contrato, y en el cual se detalla en forma precisa los
24 bienes corporales e incorporales, derechos o créditos, que son objeto de
25 esta promesa compraventa y cesión. Además, las partes acordaron en el
26 referido contrato, que el incumplimiento de cualquiera de las
27 obligaciones asumidas por el arrendatario en el contrato de
28 arrendamiento, facultará al Banco de Chile para solicitar la terminación
29 del contrato de arrendamiento y, por lo tanto, para exigir la devolución
30 del bien arrendado y el pago de las indemnizaciones correspondientes.-



Cert. N° 123456789708
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, don **ENRIQUE ALEJANDRO**
2 **CABO OSMER** y doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, prometen
3 comprar y adquirir solidariamente el bien singularizado en la cláusula
4 precedente y los derechos y/o créditos que emanan del contrato de
5 arrendamiento con opción de compra también referido en la cláusula
6 primera anterior, al Banco de Chile, quien promete vender y transferir a
7 don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER** y a doña **MARGARITA**
8 **VIRGINIA CABO OSMER**, dichos bienes corporales e incorporales, en
9 especial el derecho de percibir las rentas de arrendamiento. La
10 compraventa y cesión de derechos prometida, se verificará en el evento
11 que se produjere por parte del arrendatario referido en la cláusula
12 precedente, el incumplimiento por más de noventa días de las
13 obligaciones que para él emanan del contrato de arrendamiento con
14 opción de compra suscrito con el Banco de Chile, y referido también en
15 la cláusula precedente.- **TERCERO:** El precio de la compraventa y cesión
16 de derechos prometida celebrar y que los promitentes compradores se
17 obligan a pagar solidariamente, será la suma equivalente al saldo de las
18 rentas de arrendamiento vencidas e impagadas con sus intereses
19 moratorios correspondientes; más el valor total de las rentas pendientes
20 de vencimiento hasta el término natural del contrato, más el valor de una
21 renta de arrendamiento, más toda suma que el arrendatario adeude al
22 Banco por cualquier concepto derivado del contrato de arrendamiento
23 referido en la cláusula primera precedente.- La compraventa y cesión de
24 derechos definitiva y el pago del precio se efectuarán dentro del plazo de
25 diez días contados desde la fecha en que el Banco ponga en
26 conocimiento de los promitentes compradores y cesionarios el hecho de
27 haberse producido el incumplimiento por más de noventa días, mediante
28 el envío de carta certificada al domicilio señalado en la comparecencia
29 por los promitentes compradores y cesionarios.- **CUARTO:** La venta y
30 cesión definitiva se hará en el estado en que el bien se encuentre, aun



Cert. N° 123456895708
Verifique validez en
http://www.fojas.cl

en caso de encontrarse afectado por un siniestro, sea este total o parcial, al momento de la celebración del contrato prometido, libre de todo gravamen, prohibición o embargo.- **QUINTO:** Si los promitentes compradores y cesionarios se negasen a celebrar el contrato prometido, el promitente vendedor tendrá derecho a exigir a su arbitrio el cumplimiento forzado del mismo o su resolución con indemnización de perjuicios, que las partes avalúan anticipadamente, de acuerdo al mes y año en que se produzca el incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, en el valor que se indica en la tabla que se protocoliza en este acto y bajo este mismo número de repertorio.- Los promitentes compradores y cesionarios se obligan solidariamente al pago de la indemnización antes indicada.- **SEXTO:** INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA, debidamente representada según se ha señalado en la comparecencia, en su calidad de arrendatario del contrato singularizado en la cláusula primera precedente, expone que acepta los términos del presente contrato, y presta desde ya su autorización y consentimiento al contrato de compraventa y cesión prometido celebrar.- **SEPTIMO:** En el evento que, por causas no imputables al Banco de Chile, este se vea impedido de celebrar del contrato de cesión de derechos prometido, que se regula en el presente instrumento, don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER y doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER, prometen comprar y adquirir solidariamente al Banco de Chile, quien promete venderles, cederles y transferirles el bien indicado en la cláusula primera de este instrumento, en el mismo precio indicado en la cláusula tercera precedente, el que deberá ser pagado dentro de los noventa días siguientes de verificado cualquier incumplimiento del arrendatario, en el contrato de arrendamiento con opción de compra referido en la cláusula primera precedente, hecho que el Banco pondrá en conocimiento de don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER y doña MARGARITA VIRGINIA





Cert N° 123456895708
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

CABO OSMER mediante aviso escrito. La venta del bien se efectuará dentro de los diez días siguientes de otorgado el correspondiente finiquito del contrato de arrendamiento con opción de compra por el arrendatario u obtenida la declaración judicial de término del mismo. En este caso, la venta se hará en el estado en que el bien se encuentre, aun en caso de encontrarse afectado por un siniestro en dicho momento, sea este total o parcial, libre de gravámenes y prohibiciones imputables al Banco de Chile. De igual modo, en este caso, será de cargo de don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER y doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER recuperar del bien de la tenencia del arrendatario, liberando al Banco de Chile de toda responsabilidad en este sentido. En caso de negativa de don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER y doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER para celebrar el contrato de venta que por este acto promete, se estará y aplicará lo señalado en la cláusula quinta del presente instrumento.- OCTAVO: Todos los gastos, derechos e impuestos derivados de este instrumento serán de cargo de los promitentes compradores.- NOVENO: Para todos los efectos derivados del presente instrumento los comparecientes fijan su domicilio en la ciudad y dentro de la comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus tribunales.- PERSONERIA: La personería de don Germán Patricio Meza Alarcón y doña Ximena del Carmen Guasch Castro para representar al Banco de Chile, consta de escrituras públicas de fecha veinte de enero del año dos mil cinco y de fecha treinta de marzo de dos mil doce, ambas, otorgadas en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash. La personería de doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER para representar a la **INVERSIONES EN INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, consta de escritura pública de fecha veintisiete de octubre del año dos mil quince, otorgada en la Notaría de Santiago de don Myriam Amigo Arancibia. Las referidas personerías no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Huérfanos 979 piso 7
E-MAIL: notaria@notariabenavente.cl
Central Telefónica
*226967339 / *229401400
Santiago



Cert N° 123456895708
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



que autoriza.- En comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman
los comparecientes con el notario que autoriza.- Se da copia. DOY FE.-

SR. GERMAN PATRICIO MEZA ALARCÓN

SRA. XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO

SR. ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER

6.245.248 -K

SRA. MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER

6.245.249 -P



24 479-2018
29-06-2018
OT 827785

RENE BENAVENTE CASH
NOTARIO PUBLICO
Hacienda 619 Piso 1
C-MAIL: renebenaventecash@gmail.com
Celular: 984 123 4567
33508615381123456789000
Santiago



Cert. N° 123456895708
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

1 *Este documento es de uso exclusivo de la persona a la que*
2 *le fue entregado y no es válido para otra persona.*
3 *Este documento no es válido para otra persona.*
4 *Este documento no es válido para otra persona.*
5 *Este documento no es válido para otra persona.*
6 *Este documento no es válido para otra persona.*
7 *Este documento no es válido para otra persona.*
8 *Este documento no es válido para otra persona.*
9 *Este documento no es válido para otra persona.*
10 *Este documento no es válido para otra persona.*

INUTILIZADA ESTA PAGINA





PROT. N° 24479

FECHA 29/06/2018

N.º HOJA 2

TABLA DE INDEMNIZACION

MES	VALOR DE LA MULTA
1	\$ 2.755.361.665,00
2	\$ 2.726.357.858,00
3	\$ 2.697.354.051,00
4	\$ 2.668.350.244,00
5	\$ 2.639.346.437,00
6	\$ 2.610.342.630,00
7	\$ 2.581.338.823,00
8	\$ 2.552.335.016,00
9	\$ 2.523.331.209,00
10	\$ 2.494.327.402,00
11	\$ 2.465.323.595,00
12	\$ 2.436.319.788,00
13	\$ 2.407.315.981,00
14	\$ 2.378.312.174,00
15	\$ 2.349.308.367,00
16	\$ 2.320.304.560,00
17	\$ 2.291.300.753,00
18	\$ 2.262.296.946,00
19	\$ 2.233.293.139,00
20	\$ 2.204.289.332,00
21	\$ 2.175.285.525,00
22	\$ 2.146.281.718,00
23	\$ 2.117.277.911,00
24	\$ 2.088.274.104,00
25	\$ 2.059.270.297,00
26	\$ 2.030.266.490,00
27	\$ 2.001.262.683,00
28	\$ 1.972.258.876,00
29	\$ 1.943.255.069,00
30	\$ 1.914.251.262,00
31	\$ 1.885.247.455,00
32	\$ 1.856.243.648,00
33	\$ 1.827.239.841,00
34	\$ 1.798.236.034,00
35	\$ 1.769.232.227,00
36	\$ 1.740.228.420,00
37	\$ 1.711.224.613,00
38	\$ 1.682.220.806,00
39	\$ 1.653.216.999,00
40	\$ 1.624.213.192,00
41	\$ 1.595.209.385,00
42	\$ 1.566.205.578,00
43	\$ 1.537.201.771,00
44	\$ 1.508.197.984,00
45	\$ 1.479.194.157,00
46	\$ 1.450.190.350,00
47	\$ 1.421.186.543,00
48	\$ 1.392.182.736,00
49	\$ 1.363.178.929,00
50	\$ 1.334.175.122,00
51	\$ 1.305.171.315,00
52	\$ 1.276.167.508,00
53	\$ 1.247.163.701,00
54	\$ 1.218.159.894,00
55	\$ 1.189.156.087,00
56	\$ 1.160.152.280,00
57	\$ 1.131.148.473,00
58	\$ 1.102.144.666,00
59	\$ 1.073.140.859,00
60	\$ 1.044.137.052,00
61	\$ 1.015.133.245,00
62	\$ 986.129.438,00
63	\$ 957.125.631,00



Cert. N° 123456895708
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



FOLIO:



Cert. N° 1234567895708
Verifique validez en
http://www.tojas.cl

TABLA DE INDEMNIZACION

MES	VALOR DE LA MULTA
-----	----------------------

64	\$ 928.121.824,00
65	\$ 899.118.017,00
66	\$ 870.114.210,00
67	\$ 841.110.403,00
68	\$ 812.106.596,00
69	\$ 783.102.789,00
70	\$ 754.098.982,00
71	\$ 725.095.175,00
72	\$ 696.091.368,00
73	\$ 667.087.561,00
74	\$ 638.083.754,00
75	\$ 609.079.947,00
76	\$ 580.076.140,00
77	\$ 551.072.333,00
78	\$ 522.068.526,00
79	\$ 493.064.719,00
80	\$ 464.060.912,00
81	\$ 435.057.105,00
82	\$ 406.053.298,00
83	\$ 377.049.491,00
84	\$ 348.045.684,00
85	\$ 319.041.877,00
86	\$ 290.038.070,00
87	\$ 261.034.263,00
88	\$ 232.030.456,00
89	\$ 203.026.649,00
90	\$ 174.022.842,00
91	\$ 145.019.035,00
92	\$ 116.015.228,00
93	\$ 87.011.421,00
94	\$ 58.007.614,00
95	\$ 29.003.807,00



Cert N° 12345689570
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>