



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 30 de Julio de 2018 reproducido en las siguientes páginas.

Repertorio Nº: 28078 - 2018.-



Nº Certificado: 123456897614.-
www.fojas.cl

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° 123456897614.- Verifique validez en www.fojas.cl.-
CUR N°: F4677-123456897614.-



Documento Firmado Digitalmente por:
José Joaquín Labbé Donoso
Fecha: 09-08-2018
Notaría René Benavente Cash
Santiago de Chile



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



Cert. N° 1234567897614
Verifique validez en
http://www.tofas.cl



1 REPERTORIO N° 28.078-2.018
2 PROTOCOLIZADO N°28-078-2.018
3 LC50/SANTA
4
5
6

FOLIO /9943614

OT: 932.398

PROMESA DE COMPROVENTA Y CESIÓN DE DERECHOS

BANCO DE CHILE

A

ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER Y OTRA

Y

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA



17 En SANTIAGO, REPUBLICA DE CHILE, a treinta de Julio del año
18 dos mil dieciocho, ante mí, RENE BENAVENTE CASH, Abogado,
19 Notario Público Titular de la Cuadragésima Quinta Notaría de
20 Santiago, domiciliado en esta ciudad, Paseo Huérfanos número
21 novecientos setenta y nueve, séptimo piso, comparecen: A) Don
22 GERMÁN PATRICIO MEZA ALARCÓN, chileno, casado, empleado,
23 cédula nacional de identidad número once millones seiscientos
24 cincuenta y seis mil cuatrocientos once guión cuatro y doña
25 XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO, chilena, soltera,
26 contador auditor, cédula nacional de identidad nueve millones
27 trescientos dieciséis mil seiscientos cincuenta y dos guión tres,
28 ambos en representación del BANCO DE CHILE, según se
29 acreditará al final, sociedad anónima bancaria, Rol Unico
30 Tributario número noventa y siete millones cuatro mil guión cinco,



APENAS OLVIDE

en adelante referida también e 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 nacional 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 nacional 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) don **ENRIQUE ALEJANDRO 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 acreditaron su identidad con las cédulas mencionadas y exponen que han convenido lo siguiente:

PRIMERO: El Banco de Chile adquirirá el siguiente bien inmueble: La parcela número dieciocho del Fundo Viña Victoria o Chacra Victoria, comuna de La Granja, rol de avalúo número cinco mil ciento cincuenta y uno guión tres, y que deslinda: al Norte, calle La Victoria en treinta y cinco metros; al Sur, calle San Gregorio en igual medida; al Oriente, sitio B., parcela número



Cert. N° 123456897614
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 dieciocho, en ciento sesenta y cuatro metros; y al Poniente,
2 parcela número dieciséis en igual medida. La inscripción de
3 dominio actualmente vigente rola inscrito a fojas tres mil
4 seiscientos sesenta y cuatro vuelta número tres mil
5 cuatrocientos treinta y ocho; y a fojas tres mil seiscientos
6 sesenta y cinco vuelta número tres mil cuatrocientos treinta y
7 nueve, ambas del Registro de Propiedad del año dos mil
8 dieciocho del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.
9 Entre el Banco de Chile, como arrendador, e **INVERSIONES E**
10 **INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**, como arrendatario,
11 se celebró por escritura pública otorgada en esta Notaría y con
12 esta misma fecha, un contrato de arrendamiento con opción de
13 compra sobre el bien detallado precedentemente, en la forma,
14 plazos y condiciones señalados en el mismo, documento que
15 conocido por las partes se entiende formar parte integrante de
16 este contrato, y en el cual se detalla en forma precisa los bienes
17 corporales e incorporales, derechos o créditos, que son objeto de
18 esta promesa compraventa y cesión. Además, las partes acordaron
19 en el referido contrato, que el incumplimiento de cualquiera de las
20 obligaciones asumidas por el arrendatario en el contrato de
21 arrendamiento, facultará al Banco de Chile para solicitar la
22 terminación del contrato de arrendamiento y, por lo tanto, para
23 exigir la devolución del bien arrendado y el pago de las
24 indemnizaciones correspondientes.- **SEGUNDO:** Por el presente
25 instrumento, don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER** y doña
26 **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, prometen comprar y
27 adquirir solidariamente el bien singularizado en la cláusula
28 precedente y los derechos y/o créditos que emanan del contrato
29 de arrendamiento con opción de compra también referido en la
30 cláusula primera anterior, al Banco de Chile, quien promete





Cert N° 123456897614
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

vender y transferir a don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER y a doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER, dichos bienes corporales e incorpórales, en especial el derecho de percibir las rentas de arrendamiento. La compraventa y cesión de derechos prometida, se verificará en el evento que se produjere por parte del arrendatario referido en la cláusula precedente, el incumplimiento por más de noventa días de las obligaciones que para él emanen del contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito con el Banco de Chile, y referido también en la cláusula precedente.- **TERCERO:** El precio de la compraventa y cesión de derechos prometida celebrar y que los promitentes compradores se obligan a pagar solidariamente, será la suma equivalente al saldo de las rentas de arrendamiento vencidas e impagadas con sus intereses moratorios correspondientes; más el valor total de las rentas pendientes de vencimiento hasta el término natural del contrato, más el valor de una renta de arrendamiento, más toda suma que el arrendatario adeude al Banco por cualquier concepto derivado del contrato de arrendamiento referido en la cláusula primera precedente.- La compraventa y cesión de derechos definitiva y el pago del precio se efectuarán dentro del plazo de diez días contados desde la fecha en que el Banco ponga en conocimiento de los promitentes compradores y cessionarios el hecho de haberse producido el incumplimiento por más de noventa días, mediante el envío de carta certificada al domicilio señalado en la comparecencia por los promitentes compradores y cessionarios.- **CUARTO:** La venta y cesión definitiva se hará en el estado en que el bien se encuentre, aun 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.-



Cert. N° 123456789614
Verifique validez en
http://www.ofaja.cl



1 **QUINTO:** Si los promitentes compradores y cessionarios se
2 negasen a celebrar el contrato prometido, el promitente vendedor
3 tendrá derecho a exigir a su arbitrio el cumplimiento forzado del
4 mismo o su resolución con indemnización de perjuicios, que las
5 partes avalúan anticipadamente, de acuerdo al mes y año en que
6 se produzca el incumplimiento del contrato de arrendamiento por
7 parte del arrendatario, en el valor que se indica en la tabla que se
8 protocoliza en este acto y bajo este mismo número de repertorio.-
9 Los promitentes compradores y cessionarios se obligan
10 solidariamente al pago de la indemnización antes indicada.-
11 **SEXTO: INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II**
12 **LIMITADA**, debidamente representada según se ha señalado en la
13 comparecencia, en su calidad de arrendatario del contrato
14 singularizado en la cláusula primera precedente, expone que
15 acepta los términos del presente contrato, y presta desde ya su
16 autorización y consentimiento al contrato de compraventa y cesión
17 prometido celebrar.- **SEPTIMO:** En el evento que, por causas no
18 imputables al Banco de Chile, este se vea impedido de celebrar
19 del contrato de cesión de derechos prometido, que se regula en el
20 presente instrumento, **don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**
21 y **doña MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, prometen comprar
22 y adquirir solidariamente al Banco de Chile, quien promete
23 venderles, cederles y transferirles el bien indicado en la cláusula
24 primera de este instrumento, en el mismo precio indicado en la
25 cláusula tercera precedente, el que deberá ser pagado dentro de
26 los noventa días siguientes de verificado cualquier incumplimiento
27 del arrendatario, en el contrato de arrendamiento con opción de
28 compra referido en la cláusula primera precedente, hecho que el
29 Banco pondrá en conocimiento de **don ENRIQUE ALEJANDRO**
30 **CABO OSMER** y **doña MARGARITA VIRGINIA 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 el 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 ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER** para representar a **INVERSIONES E 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 que autoriza.- En

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



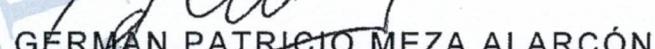
Cert. N° 1234567897614
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



1 comprobante y previa lectura así lo otorgan y firman los
2 comparecientes con el notario que autoriza.- Se da copia. Doy fe.-
3

4 
5
6
7 ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER
8

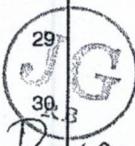
9
10 
11
12 MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER
13

14 
15
16
17 GERMAN PATRICIO MEZA ALARCÓN
18

19
20
21
22 XIMENA DEL CARMEN GUASCH CASTRO
23

24
25 Autorizo de Conformidad al Art. 402 de Código Orgánico
26 de Tribunales - SANTIAGO. 09/08/2018.
27

28
29
30 JOAQUIN LABBE DONOSO
NOTARIO SUPLENTE



31 28078-2018
32 30-07-2018



RENE BENAVENTE GOMEZ
NOTARIO PUBLICO
Notario publico Nro 3
MAIL: rebenavente@outlook.com
Celular: 984 153 340 1400
Santiago



Cert N° 123456789012
Verifique valido en
<http://www.fojas.cl>

1 combateciencia a breves lecetas de lo que es a traves los
2 combateciencia con el motivo de sufrirlo. Yo de oficio Doy fe
3
4
5
6
7
8

INUTILIZADA ESTA PAGINA



GERMAN PATRICIO MEZA ALARCON
XIMENA DEL CARMEN GOMEZ CASTRO

JOAQUIN LABE DONOSO
NOTARIO PUBLICO

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

OT 9323PS

28078

PROT. N°

FECHA

30/07/2018

30/07/2018

Copia Digital

TABLA DE INDEMNIZACIONES

MES

VALOR DE
LA MULTA

1	ago-18	UF	43.146,20
2	sep-18	UF	42.848,64
3	oct-18	UF	42.551,08
4	nov-18	UF	42.253,52
5	dic-18	UF	41.955,96
6	ene-19	UF	41.658,40
7	feb-19	UF	41.360,84
8	mar-19	UF	41.063,28
9	abr-19	UF	40.765,72
10	may-19	UF	40.468,16
11	jun-19	UF	40.170,60
12	Jul-19	UF	39.873,04
13	ago-19	UF	39.575,48
14	sep-19	UF	39.277,92
15	oct-19	UF	38.980,36
16	nov-19	UF	38.682,80
17	dic-19	UF	38.385,24
18	ene-20	UF	38.087,68
19	feb-20	UF	37.790,12
20	mar-20	UF	37.492,56
21	abr-20	UF	37.195,00
22	may-20	UF	36.897,44
23	jun-20	UF	36.599,88
24	Jul-20	UF	36.302,32
25	ago-20	UF	36.004,76
26	sep-20	UF	35.707,20
27	oct-20	UF	35.409,64
28	nov-20	UF	35.112,08
29	dic-20	UF	34.814,52
30	ene-21	UF	34.516,96
31	feb-21	UF	34.219,40
32	mar-21	UF	33.921,84
33	abr-21	UF	33.624,28
34	may-21	UF	33.326,72
35	jun-21	UF	33.029,16
36	Jul-21	UF	32.731,60
37	ago-21	\$	32.434,04
38	sep-21	\$	32.136,48
39	oct-21	\$	31.838,92
40	nov-21	\$	31.541,36
41	dic-21	\$	31.243,80
42	ene-22	\$	30.946,24
43	feb-22	\$	30.648,68
44	mar-22	\$	30.351,12
45	abr-22	\$	30.053,56
46	may-22	\$	29.756,00
47	jun-22	\$	29.458,44
48	Jul-22	\$	29.160,88
49	ago-22	\$	28.863,32
50	sep-22	\$	28.565,76
51	oct-22	\$	28.268,20
52	nov-22	\$	27.970,64
53	dic-22	\$	27.673,08
54	ene-23	\$	27.375,52
55	feb-23	\$	27.077,96



Cert. N° 123456897614
Verifique validez en
http://www.ofaja.cl



Cert. N° 123456897614
Verifique validez en
http://www.fojas.cl



56	mar-23	\$	26.780,40
57	abr-23	\$	26.482,84
58	may-23	\$	26.185,28
59	jun-23	\$	25.887,72
60	jul-23	\$	25.590,16
61	ago-23	\$	25.292,60
62	sep-23	\$	24.995,04
63	oct-23	\$	24.697,48
64	nov-23	\$	24.399,92
65	dic-23	\$	24.102,36
66	ene-24	\$	23.804,80
67	feb-24	\$	23.507,24
68	mar-24	\$	23.209,68
69	abr-24	\$	22.912,12
70	may-24	\$	22.614,56
71	jun-24	\$	22.317,00
72	jul-24	\$	22.019,44
73	ago-24	\$	21.721,88
74	sep-24	\$	21.424,32
75	oct-24	\$	21.126,76
76	nov-24	\$	20.829,20
77	dic-24	\$	20.531,64
78	ene-25	\$	20.234,08
79	feb-25	\$	19.936,52
80	mar-25	\$	19.638,96
81	abr-25	\$	19.341,40
82	may-25	\$	19.043,84
83	jun-25	\$	18.746,28
84	Jul-25	\$	18.448,72
85	ago-25	\$	18.151,16
86	sep-25	\$	17.853,60
87	oct-25	\$	17.556,04
88	nov-25	\$	17.258,48
89	dic-25	\$	16.960,92
90	ene-26	\$	16.663,36
91	feb-26	\$	16.365,80
92	mar-26	\$	16.068,24
93	abr-26	\$	15.770,68
94	may-26	\$	15.473,12
95	jun-26	\$	15.175,56
96	Jul-26	\$	14.878,00
97	ago-26	\$	14.580,44
98	sep-26	\$	14.282,88
99	oct-26	\$	13.985,32
100	nov-26	\$	13.687,76
101	dic-26	\$	13.390,20
102	ene-27	\$	13.092,64
103	feb-27	\$	12.795,08
104	mar-27	\$	12.497,52
105	abr-27	\$	12.199,96
106	may-27	\$	11.902,40
107	jun-27	\$	11.604,84
108	Jul-27	\$	11.307,28
109	ago-27	\$	11.009,72
110	sep-27	\$	10.712,16
111	oct-27	\$	10.414,60
112	nov-27	\$	10.117,04
113	dic-27	\$	9.819,48
114	ene-28	\$	9.521,92
115	feb-28	\$	9.224,36
116	mar-28	\$	8.926,80
117	abr-28	\$	8.629,24



Cert N° 12345689761
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>

118	may-28	\$	8.331,68
119	jun-28	\$	8.034,12
120	jul-28	\$	7.736,56
121	ago-28	\$	7.439,00
122	sep-28	\$	7.141,44
123	oct-28	\$	6.843,88
124	nov-28	\$	6.546,32
125	dic-28	\$	6.248,76
126	ene-29	\$	5.951,20
127	feb-29	\$	5.653,64
128	mar-29	\$	5.356,08
129	abr-29	\$	5.058,52
130	may-29	\$	4.760,96
131	jun-29	\$	4.463,40
132	jul-29	\$	4.165,84
133	ago-29	\$	3.868,28
134	sep-29	\$	3.570,72
135	oct-29	\$	3.273,16
136	nov-29	\$	2.975,60
137	dic-29	\$	2.678,04
138	ene-30	\$	2.380,48
139	feb-30	\$	2.082,92
140	mar-30	\$	1.785,36
141	abr-30	\$	1.487,80
142	may-30	\$	1.190,24
143	jun-30	\$	892,68
144	jul-30	\$	595,12
145	ago-30	\$	297,56



Cert N° 12345678907614
Verifique validez en
http://www.fojas.cl

Copia Digital



Cert N° 123456897614
Verifique validez en
<http://www.fojas.cl>