

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ

Notario Público Santiago

Teatinos 449 Piso 6

Fono: 2925 4514 - Fax 2688 1279

e-mail: notariapereira@tie.cl



1 REPERTORIO N° 15.633-14.-
CR
2
3

4

CONTRATO DE COMPROVENTA

5

6

BANCO DE CREDITO E INVERSIONES

7

A

8

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

9

10

11

12 **EN SANTIAGO DE CHILE**, a veintiuno de octubre de dos mil catorce,
13 ante mí, **OSVALDO PEREIRA GONZALEZ**, Notario Público de Santiago, con
14 oficio en calle Teatinos número cuatrocientos cuarenta y nueve , sexto piso,
15 comparecen: **BANCO DE CREDITO E INVERSIONES**, del giro de su
16 denominación, rol único tributario número noventa y siete millones seis mil
17 guión seis, con domicilio en Pasaje Miguel Cruchaga número novecientos
18 veinte, octavo piso, de la comuna y ciudad de Santiago, en adelante también e
19 indistintamente "la vendedora", representada, según se acreditará, por don
20 **Francisco Javier Goycoolea Brücher**, chileno, casado, ingeniero ejecución,
21 cédula nacional de identidad número nueve millones noventa y nueve mil
22 doscientos treinta y dos guión cinco y por don **Luis Aliaga Carmona**, chileno,
23 casado, abogado, cédula nacional de identidad número siete millones ciento
24 dieciséis mil dieciocho guión uno, todos del mismo domicilio de su
25 representada, por una parte, y por la otra, **INVERSIONES E INMOBILIARIA**
26 **SANTA CLARA LIMITADA**, rol único tributario número setenta y ocho millones
27 trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve, representada según se
28 acreditará por don **Enrique Alejandro Cabo Osmer**, chileno, casado,
29 ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número seis millones
30 doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guión K, y por
47568 CV INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

n

1 doña **Margarita Virginia Cabo Osmer**, chilena, casada, diseñadora, cédula
2 nacional de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil
3 doscientos cuarenta y nueve guión ocho, todos con domicilio en calle Santa
4 Rosa número siete mil ochocientos setenta y seis, comuna de La Granja,
5 Santiago, en adelante también e indistintamente "la compradora", los
6 comparecientes mayores de edad, quienes acreditaron sus identidades con
7 las cédulas antes referidas y exponen que han convenido el siguiente contrato
8 de compraventa: **PRIMERO:** El BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, es
9 dueño del inmueble ubicado en la ciudad de Concepción, calle Cruz,
10 Tucapel, Prieto y Castellón, hoy calle Cruz número novecientos uno,
11 que forma una Manzana de una superficie aproximada de trece mil
12 setecientos cincuenta y cinco metros cuadrados y cuyos deslindes según sus
13 títulos son: **Norte**, en ciento catorce metros con propiedad de don
14 Agustín Cuevas; **Sur**, en ciento siete coma veinte metros, enmarcado en
15 línea A-B de cuatro coma cincuenta metros con esquina formada por
16 las calles Cruz con Castellón en línea B-C de ciento siete coma veinte
17 metros con calle Cruz y en línea C-D de cuatro coma cincuenta metros con
18 esquina formada por las calles Tucapel y Cruz; **Este**, en ciento veinticuatro
19 coma treinta metros enmarcado en línea D-E con calle Tucapel; y **Oeste**, en
20 ciento catorce metros, enmarcados en línea A-F con calle Castellón. Lo
21 adquirió por compra a ING Seguros de Vida S.A., según consta de la escritura
22 pública de fecha tres de Marzo del dos mil seis, otorgada en la Notaría de
23 Santiago de don Osvaldo Pereira González. La inscripción de dominio se
24 practicó a fojas mil cuarenta y dos número ochocientos noventa y uno del
25 Registro de Propiedad del año dos mil seis del Conservador de Bienes Raíces
26 de Concepción. **SEGUNDO: Uno**) El inmueble descrito en la cláusula
27 anterior, fue adquirido a la sociedad ING Seguros de Vida S.A. y fueron
28 entregados en arrendamiento a la sociedad Inversiones e Inmobiliaria Santa
29 Clara Limitada, según consta de contrato de arrendamiento con opción de
30 compra suscrito por escritura pública de fecha tres de Febrero del año dos mil

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ

Notario Público Santiago

Teatinos 449 Piso 6
Fono: 2925 4514 - Fax 2688 1279
e-mail: notariapereira@tie.cl

1 seis, otorgada en la Notaría de Santiago de don Osvaldo Pereira González,
 2 anotada bajo el repertorio número tres mil ciento sesenta y cuatro guión cero
 3 seis. **Dos)** El contrato de arrendamiento se pactó por un plazo de noventa y
 4 seis meses, con igual número de rentas, cada una por un valor equivalente en
 5 pesos de ochocientas noventa y nueve coma sesenta y nueve unidades de
 6 fomento, las que serían pagadas todos los días cinco de cada mes, a contar
 7 del cinco de Marzo del año dos mil seis. Asimismo, se convino un valor de
 8 opción de compra, en el evento en que fuera ejercida por la arrendataria por
 9 un valor equivalente en pesos a la última renta de arrendamiento pactada en
 10 la cláusula cuarta del contrato. **Tres)** Posteriormente, por escritura pública de
 11 fecha treinta y uno de Agosto del año dos mil siete, otorgada en la Notaría de
 12 don Osvaldo Pereira González, bajo el repertorio número trece mil setecientos
 13 doce guión cero siete, se modificó el contrato precitado, en los siguientes
 14 términos: a) Se incluyó la construcción de un local comercial con
 15 estacionamientos de aproximadamente nueve mil setecientos veinte coma
 16 noventa y seis metros cuadrados. Dicho local comercial se construyó de
 17 acuerdo a los presupuestos elaborados por el contratista SOCIEDAD
 18 CONSTRUCTORA ORION LIMITADA. El Permiso de Edificación tiene el
 19 número doscientos sesenta y seis fue otorgado por la Dirección de Obras de
 20 la Ilustre Municipalidad de Concepción, con fecha veinte de Octubre del año
 21 dos mil seis; y b) Se incluyeron entre los bienes arrendados, atriles y
 22 estantería, según las especificaciones que se detallaron en anexo que se
 23 protocolizó conjuntamente con dicho instrumento, los que fueron adquiridos a
 24 la misma arrendataria INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA
 25 LIMITADA. c) Se modificó el número de rentas de arrendamiento, las que
 26 aumentaron de noventa y seis a ciento treinta y dos rentas; d) Se modificó el
 27 valor de las rentas de arrendamiento, a partir de la décimo novena de ellas,
 28 aumentando de la suma equivalente en pesos de ochocientas noventa y nueve
 29 coma sesenta y nueve unidades de fomento, a la suma equivalente en pesos
 30 de mil novecientas sesenta y una coma veintinueve unidades de fomento, más
 47568 CV INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

1 el impuesto al valor agregado; e) Se modificó la fecha de vencimiento de la
2 décimo novena y siguientes rentas de arrendamiento, con vencimiento el día
3 cinco de Septiembre del año dos mil siete, a todos los días cinco de cada
4 mes, a contar del cinco de Noviembre del año dos mil siete; f) Se modificó la
5 duración del contrato de arrendamiento, el que aumentó de noventa y seis
6 meses a ciento treinta y cuatro meses a contar de la suscripción del contrato
7 original. g) Se modificó el precio de opción de compra, aumentando éste, a la
8 suma equivalente en pesos de mil ochocientas noventa y cinco coma veintidós
9 unidades de fomento, más el impuesto al valor agregado; h) Se modificó la
10 Cláusula Décima, respecto al Seguro de los bienes arrendados, los que
11 deberían mantenerse asegurados por la arrendataria. **Cuarto)** Las partes
12 dejan constancia que a la fecha se encuentran pagadas ciento una rentas de
13 arrendamiento. **TERCERO:** Por el presente instrumento, BANCO DE
14 CREDITO E INVERSIONES, debidamente representada, vende, cede y
15 transfiere a INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA, el
16 inmueble individualizado en la cláusula primera precedente, con todo lo
17 construido y edificado en él, haciendo uso del derecho de ejercer la opción de
18 compra, según lo dispuesto en la cláusula décimo segunda del contrato de
19 arrendamiento con opción de compra citado en la cláusula precedente.
20 **CUARTO:** El precio de la compraventa es la suma equivalente en pesos de
21 **sesenta y un mil seiscientos ochenta y cuatro coma cincuenta y cuatro**
22 unidades de fomento, que corresponden a **mil quinientos diecinueve**
23 **millones cuarenta y seis mil quinientos setenta y ocho pesos**, que
24 comprende el pago de la totalidad de las cuotas de arrendamiento no vencidas
25 y el pago de la opción de compra respecto a dicho inmueble, y que la
26 compradora INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA pagó
27 con anterioridad a la vendedora quien declara haberlo recibido a su entera y
28 total satisfacción. Las partes declaran que la presente compraventa no
29 adolece, ni puede llegar a adolecer de modo alguno, del vicio denominado
30 lesión enorme, por haberse derivado de una operación de leasing financiero.

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ**Notario Público Santiago**

Teatinos 449 Piso 6
 Fono: 2925 4514 - Fax 2688 1279
 e-mail: notariapereira@tie.cl



1 Lo anterior se hace presente para los efectos de lo previsto en el capítulo
 2 ocho guión treinta y siete, párrafo Dos, de la Recopilación de Normas Bancos
 3 e Instituciones Financieras de la Superintendencia del ramo, que trata de los
 4 contratos de leasing. **QUINTO:** La venta se hace ad-corpus, es decir, como
 5 especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentran actualmente las
 6 propiedades vendidas y que el comprador declara conocer y aceptar, con
 7 todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres, libre de todo litigio,
 8 prohibición, embargo, gravamen y deudas, respondiendo la vendedora del
 9 saneamiento en conformidad a la Ley. Se deja expresa constancia que
 10 habiendo sido seleccionado libremente por la arrendataria los bienes materia
 11 de este contrato y siendo éstos adquiridos por el BANCO DE CREDITO E
 12 INVERSIONES, conforme a sus instrucciones y con el único y exclusivo ánimo
 13 de entregárselos en arrendamiento, con opción de compra, el comprador
 14 libera expresamente al BANCO DE CREDITO E INVERSIONES de la
 15 obligación de saneamiento de la evicción y de los vicios redhibitorios,
 16 asumiendo el comprador dichos riesgos. Al efecto, renuncia el comprador
 17 incluso al derecho de exigir la restitución del precio para el evento prescrito en
 18 el artículo mil ochocientos cincuenta y dos del Código Civil. **SEXTO:** Además,
 19 atendida la circunstancia que en conformidad al contrato de arrendamiento
 20 pertinente la arrendataria estaba obligada al pago del impuesto territorial que
 21 gravan los inmuebles materia del presente contrato, como también a los
 22 gastos y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios, si
 23 de acuerdo a las características de los inmuebles procediere, cualquier
 24 obligación pendiente que existiere al respecto debe ser pagada por el
 25 comprador. **SEPTIMO:** La entrega material de los inmuebles objeto de la
 26 compraventa que da cuenta el presente instrumento público, se entiende
 27 efectuada en este acto, libre de todo ocupante y a satisfacción de la
 28 compradora. **OCTAVO: Mandato.** Las partes confieren poder suficiente a don
 29 **Alfonso Antonio Parra Díaz**, chileno, divorciado, abogado, cédula nacional
 30 de identidad número nueve millones setecientos ochenta y cuatro mil ciento
 47568 CV INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

n

1 setenta y uno guión tres, con domicilio en Pasaje Miguel Cruchaga número
2 novecientos veinte, octavo piso, Santiago, para que actuando en su
3 representación pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o
4 privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar, o complementar esta
5 escritura, en relación únicamente con la individualización de la propiedad
6 materia de este instrumento, sus deslindes o cualquier otro requisito que fuere
7 necesario a juicio o criterio de BANCO DE CREDITO E INVERSIONES o del
8 Conservador de Bienes Raíces respectivo para inscribir esta compraventa,
9 pudiendo efectuar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la
10 misma y solicitar al Conservador de Bienes Raíces respectivo las anotaciones,
11 inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar. **NOVENO:** Los derechos
12 notariales, impuestos, gastos de inscripción, subinscripciones, anotaciones
13 marginales, certificados y demás que se devenguen con motivo de esta
14 escritura serán de cargo del comprador. **DECIMO:** Para todos los efectos
15 legales que deriven del presente contrato las partes fijan su domicilio en la
16 ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus
17 Tribunales. **DECIMO PRIMERO:** Se faculta al portador de copia autorizada del
18 presente contrato, para requerir del Conservador de Bienes Raíces
19 correspondiente, las inscripciones, subinscripciones, anotaciones marginales,
20 certificados y en general cualquier otra actuación que fuere necesaria
21 practicar y que deriven de este contrato. **PERSONERIAS:** **Uno)** La personería
22 de don Francisco Javier Goycoolea Brücher y de don Luis Aliaga Carmona
23 para representar al BANCO DE CREDITO E INVERSIONES, consta de
24 escritura pública de fecha treinta de Agosto del año dos mil doce, otorgada en
25 la Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar. **Dos)** La personería de
26 don Enrique Alejandro Cabo Osmer y de doña Margarita Virginia Cabo Osmer,
27 para representar a INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA
28 LIMITADA, consta de escritura pública de fecha dieciséis de Agosto del año
29 mil novecientos noventa y nueve, otorgada en la Notaría de Temuco de don
30 Claudio González Rosas. Las personerías no se insertan por ser conocidas de

OSVALDO PEREIRA GONZALEZ

Notario Público Santiago

Teatinos 449 Piso 6
Fono: 2925 4514 - Fax 2688 1279
e-mail: notariapereira@tie.cl

- 1 las partes y del Notario que autoriza. En comprobante y previa lectura,
 2 ratifican y firman. Anotada en el repertorio con el número quince mil seis-
 3 cientos treinta y tres guión catorce. Di copias. Doy fe. *a*

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

Francisco Javier Goycoolea Brücher

p.p. Banco de Crédito e Inversiones

c.n.i. *9.098.232-5*

Certifico que se tomó nota de la escritura de rectificación de compraventa de fecha 8 de abril de 2015, Repertorio 3.180-2015, ante el Notario de Santiago don Pablo González Caamaño, al margen de la escritura de fecha 21 de octubre de 2014, Repertorio 15.633-14, ante mí. Santiago, 23 de abril de 2015.

*Luis Aliaga Carmona*

p.p. Banco de Crédito e Inversiones

c.n.i. *2.116.018-1**Enrique Alejandro Cabo Osmer*

p.p. Inversiones E Inmobiliaria Santa Clara Limitada

c.n.i. _____

*Margarita Virginia Cabo Osmer*

p.p. Inversiones E Inmobiliaria Santa Clara Limitada

c.n.i. *6.245.249-8*
Kenneth

ESTA PAGINA ESTA INUTILIZADA
DE CONFORMIDAD AL ART. 404 INC. 3º DEL CODIGO
ORGANICO DE TRIBUNALES.



10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29



*Conservador de Bienes Raíces y Comercio
Archivero Judicial de Concepción
Jorge Condeza Vaccaro*

CERTIFICACION

Folio N° 8751.-

Carátula N° 472884.-

CERTIFICO:

QUE ESTA HOJA CORRESPONDE A LA CERTIFICACION DE LA ACTUACION PRACTICADA EN MERITO DE LA ESCRITURA DE FECHA 21 DE OCTUBRE DE 2014 REPERTORIO N° 15633, OTORGADA EN LA NOTARIA DE LA CIUDAD DE SANTIAGO SERVIDA POR DON OSVALDO PEREIRA GONZALEZ.-

1.- ANOTADO REPERTORIO N° 5585 INSCRITA REGISTRO DE PROPIEDAD: FOJAS 2333 N° 2161 DEL AÑO 2015.-

2.- CERTIFICO: QUE SE TOMO NOTA AL MARGEN DE FOJAS 1042 N° 891 DEL AÑO 2006 DEL REGISTRO DE PROPIEDAD.-

Concepción, 11 de Mayo de 2015.
C.M.A.-

Jorge Condeza Vaccaro
JORGE CONDEZA VACCARO
CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES
COMERCIO Y ARCHIVERO
JUDICIAL
14 CONCEPCION - CHILE

