

*Myriam Amigo Arancibia*

21ª NOTARIA  
Santiago



Sta. Clara. Cvta

PBA

Repertorio N°: 23.109/2014.-

Protocolizado N°: 3.580.-

OT. N°47.640.-

COMPRAVENTA E HIPOTECA

INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

A

BANCO SANTANDER-CHILE

EN SANTIAGO DE CHILE, a doce días del mes de Noviembre del año dos mil catorce, ante mí, **MYRIAM ELIZABETH MARIELA AMIGO ARANCIBIA**, Abogado, Notario Público Titular de la Vigésimo Primera Notaría de Santiago, con oficio en calle Miraflores número ciento sesenta y nueve, comuna de Santiago, Región Metropolitana, comparecen: Doña **MARIA PILAR PEREIRA CRISOSTOMO**, chilena, soltera, abogado, cédula de identidad número trece millones sesenta y ocho mil setecientos ochenta y uno guión cuatro, doña **ISABEL MARGARITA FERNÁNDEZ FRÍAS**, chilena, divorciada, factor de comercio, cédula nacional de identidad número nueve millones trescientos cuarenta y cinco mil doscientos nueve guión siete y doña **LINA MARCELA CAMPOS SALAS**, chilena, casada, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número diez millones treinta y dos mil seiscientos treinta y tres guión siete, todas en representación, según se acreditará, del **BANCO SANTANDER-CHILE**, sociedad anónima



bancaria, rol único tributario número noventa y siete millones treinta y seis mil guión K, ambas domiciliadas en esta ciudad, calle Bandera número ciento cuarenta, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en adelante también denominado **"el vendedor"**, **"la parte vendedora"** o **"el Banco"**, por una parte y por la otra, don **ULPIANO CABO RIO**, español, empresario, separado totalmente de bienes, cédula de identidad para extranjeros número tres millones ciento cincuenta mil doscientos sesenta y ocho guión tres, y la sociedad **INVERSIONES EMCO LIMITADA**, del giro de su denominación, representada, según se acreditará, por doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, chilena, divorciada, diseñadora, cédula de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, ambos en su calidad de únicos y actuales socios de la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, del giro de su denominación, rol único tributario número setenta y ocho millones trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve, todos domiciliados en calle Estoril número cincuenta, oficina setecientos trece, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en adelante también denominada indistintamente como **"el comprador"**, **la parte compradora"** o **"el constituyente"**, todos los comparecientes mayores de edad, quiénes acreditan su identidad con las cédulas citadas y exponen: **PRIMERO:** El **BANCO SANTANDER-CHILE** es dueño de la propiedad ubicada en Camino a Melipilla número diecisiete mil ciento cincuenta, comuna de Maipú, Región Metropolitana, que deslinda en dos porciones: **Primera Porción:** **Norte:** con fundo San Juan de Chena, en doscientos dieciséis metros; **Sur:** con fundo Santa Ana de Chena, de don Luis Alberto Fernández, en doscientos cinco metros; **Oriente:** con el mismo fundo Santa Ana de Chena,



en noventa y ocho metros; **Poniente:** con camino pavimentado de Santiago a Melipilla Kilometro diecinueve, en sesenta metros.

**Segunda Porción:** corresponde a parte de la parcela número uno del plano de parcelación del fundo Santa Ana de Chena: **Norte:** con propiedad de Radio Cooperativa Vitalicia, actualmente Compañía Chilena de Comunicaciones S.A., en doscientos cinco metros y parte del Fundo Santa Ana de Chena, hoy San Juan de Chena en ciento siete metros; **Sur:** con resto de la propiedad de don Aníbal Bañados en una extensión aproximada de trescientos treinta metros; **Oriente:** con parte de la parcela quince en ciento cinco metros; **Poniente:** con propiedad de Radio Cooperativa Vitalicia, hoy Compañía Chilena de Comunicaciones S.A. en una extensión de noventa y ocho metros y Camino Pavimentado a Melipilla en cincuenta y cinco metros. Adquirió la propiedad raíz antes individualizada por tradición por compraventa a la sociedad **Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada**, según consta en escritura pública de fecha seis de enero de dos mil diez, otorgada en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, repertorio doscientos cuarenta y ocho guión dos mil diez. El dominio a su nombre se encuentra inscrito a **fojas dos mil setecientos cinco número tres mil ochocientos doce** del Registro de Propiedad del **año dos mil diez** del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Asimismo, es dueño de los derechos de agua con que se cultiva la porción primera y que consisten en los derrames que pasan por este lote, y que se entregan los días domingo por don Luis Alberto Fernández Larraín, y los de la porción segunda, que consisten en los correspondientes a su superficie, que en mayor porción corren inscritos a fojas doscientos diecinueve vuelta número





cuatrocientos cincuenta y cuatro del Registro de Propiedad de Aguas del año mil novecientos cuarenta y tres del Conservador de Bienes Raíces de San Bernardo para la segunda porción. Adquirió los derechos de agua antes singularizados por tradición por compraventa a la sociedad **Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada**, según consta en escritura pública de fecha seis de enero de dos mil diez, otorgada en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, repertorio doscientos cuarenta y ocho guión dos mil diez. La compra del inmueble y los derechos de agua la efectuó a solicitud de **Inversiones e Inmobiliaria Santa Clara Limitada**, con el único objeto de entregárselos en arrendamiento con opción de compra, contrato que se celebró por escritura pública de fecha seis de enero de dos mil diez, otorgado en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, repertorio doscientos cuarenta y siete guión dos mil diez. **SEGUNDO:** Por el presente instrumento y en cumplimiento de lo pactado en la cláusula Décimo Primera del contrato de arrendamiento con opción de compra antes indicado, el **BANCO SANTANDER-CHILE**, debidamente representada, vende, cede y transfiere a la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA** quien debidamente representada por sus únicos y actuales socios, compra, acepta y adquiere el inmueble y los derechos de aprovechamiento de aguas que corresponden al inmueble objeto del presente contrato conforme a su cabida en la asociación de canalistas del Fundo Santa Ana de Chena, ambos singularizados en cláusula primera precedente. **TERCERO:** El precio de la compraventa es la suma de **veintiséis mil ochocientas cuarenta coma noventa y siete unidades de fomento**, que la compradora paga a la vendedora en este acto, al contado y



en dinero efectivo, declarando la vendedora haberlos recibido a su entera satisfacción. CUARTO: La venta se hace ad-corpus, es decir, como especie o cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra actualmente la propiedad vendida, con todos sus usos, costumbres, derechos y servidumbres. Habiendo sido seleccionado libremente por la compradora el inmueble objeto del presente contrato y habiendo sido éste adquirido por **BANCO SANTANDER-CHILE** conforme a sus instrucciones y con el único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento con opción de compra, a la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, representada en la forma indicada en la comparecencia, viene en eximir expresamente a la vendedora de la obligación de saneamiento de la evicción y de los vicios redhibitorios, tomando sobre sí dichos riesgos, renunciando incluso al derecho de exigir la restitución del precio en el caso establecido en el artículo mil ochocientos cincuenta y dos del Código Civil. Asimismo y considerando que conforme al contrato de arrendamiento ya citado, es obligación de la arrendataria el pago del impuesto territorial que afecta el inmueble que se vende, así como de los gastos y cuentas por consumos de electricidad, agua, gas u otros servicios, cualquier deuda que existiere por dichos conceptos deberá ser pagada por la compradora. En el caso contrario si conforme al contrato de arrendamiento ya citado, es obligación de **BANCO SANTANDER-CHILE** el pago del impuesto territorial que afecta el inmueble que se vende, el plazo de dicho contrato se encuentra vencido y a contar de dicha fecha de vencimiento, es obligación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, el pago del impuesto, así como de los gastos y cuentas por consumos de



electricidad, agua, gas u otros servicios, cualquier deuda que existiere por dichos conceptos deberá ser pagada por la compradora. QUINTO: El inmueble objeto de la compraventa que da cuenta el presente instrumento se encuentra en poder de la compradora, a su entera y total satisfacción. SEXTO: Las partes se otorgan recíprocamente amplio y total finiquito respecto de todos los derechos y obligaciones que para cada una de ellas emanaba del contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado por escritura pública de fecha seis de enero del año dos mil diez en la notaria de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola. SÉPTIMO: Por el presente instrumento, don **ULPIANO CABO RIO** y la sociedad **INVERSIONES EMCO LIMITADA**, representada por doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER**, en calidad de únicos y actuales socios de la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA** constituyen en favor del **BANCO SANTANDER-CHILE** hipoteca de primer grado sobre la propiedad raíz de dominio de su representada singularizada en la cláusula primera, y sobre todo lo edificado y plantado en ella, como también las mejoras que en adelante se le hicieren, con el fin de garantizar al **BANCO SANTANDER-CHILE** el cumplimiento íntegro y oportuno de todas y cualesquiera de las obligaciones que la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, Rol Único Tributario número setenta y ocho millones trescientos noventa y un mil setecientos guión nueve, en adelante también denominada "**el deudor**", tenga actualmente o en el futuro tuviere a favor de dicho banco, en moneda nacional o extranjera, derivadas del crédito documentado en el pagaré número cuatro dos cero cero uno cinco dos nueve cero cero seis tres suscrito por el deudor con fecha veintinueve de abril del año dos mil catorce





por un capital de ocho mil quinientos millones pesos, pagadero en el plazo, condiciones y tasa de interés que se establecen en el mismo título de crédito. La hipoteca comprende las renovaciones, sustituciones, reprogramaciones, modificaciones y prórrogas de la operación y documento precedentemente individualizada. El referido de **pagaré número cuatro dos cero cero uno cinco dos nueve cero cero seis tres** se entiende que forma parte integrante de este contrato para todos los efectos legales, y se protocoliza con esta fecha en esta notaría bajo el número tres mil quinientos ochenta, de este mismo Repertorio número veintitrés mil ciento nueve/dos mil catorce. **OCTAVO:** Se obliga el deudor a mantener asegurados los edificios actualmente construidos o que se construyan en el futuro en la propiedad hipotecada, contra los riesgos y por los montos que determine el Banco, durante toda la vigencia de este contrato. Las pólizas deberán ser tomadas en favor del **BANCO SANTANDER-CHILE**, como acreedor hipotecario. En caso de no acreditarse al Banco en forma fehaciente la contratación y oportuna renovación de este seguro en las condiciones establecidas, podrá hacerlo el Banco por cuenta y con cargo al deudor o al constituyente, contra los riesgos, por los montos y en la Compañía que estime conveniente. El valor de las primas que pague el Banco devengará el máximo interés anual que legalmente pueda cobrarse, pudiendo cobrar judicialmente su reembolso. Si actualmente existieren seguros contratados sobre la propiedad tomada en favor del banco, éste deberá aprobar el seguro actualmente contratado, y dar por satisfecha esta obligación en la medida que la misma póliza se mantenga. En caso contrario, es decir, que existieren contratos de seguro preconstituidos sobre la propiedad, con otras



instituciones distintas del banco, deberán ser aprobadas por el mismo, y endosadas a su favor, por cambio de titular. El deudor faculta asimismo al Banco para debitarle en su cuenta corriente, de ahorro, o en cualquier otra acreencia que por cualquier concepto éste reconozca en su favor, toda suma de dinero que desembolse el Banco por cuenta suya, especialmente el valor de las primas de este seguro y el costo de las tasaciones periódicas del inmueble hipotecado que estime conveniente efectuar durante la vigencia de este contrato, o que se requieran para la contratación y renovación del seguro correspondiente. El Banco acreedor podrá aceptar endosos de pólizas de seguros ya contratados por el deudor, previa valorización y aceptación de éste. **NOVENO:** El constituyente se obliga a no enajenar, gravar, fusionar, dividir ni celebrar acto o contrato alguno relacionado con todo o parte de la propiedad raíz dada en hipoteca y con los bienes inmuebles por adherencia o destinación que formen parte de ella, sin previo consentimiento escrito del **BANCO SANTANDER-CHILE**. Estas prohibiciones se inscribirán en los registros respectivos del competente Conservador. Se obliga asimismo, sin previo consentimiento escrito del Banco, a no constituir prenda sin desplazamiento en conformidad a lo dispuesto en la Ley número veinte mil ciento noventa de dos mil siete sobre bienes actuales o futuros que por adherencia o destinación se reputan formar parte del inmueble hipotecado conforme a la ley. Lo anterior es sin perjuicio que, en el evento que la sociedad dueña de la propiedad hipotecada, sea objeto de alguna modificación social, y aquello derive en cambios en la titularidad de las acciones o derechos de la sociedad. En todo





caso, la sociedad dueña de la propiedad hipotecada deberá informar al Banco Santander-Chile, de manera oportuna, cualquier transferencia que se efectúe respecto del inmueble hipotecado.

**DÉCIMO:** El constituyente declara que el inmueble singularizado en la cláusula primera del presente instrumento, le pertenece como único y exclusivo dueño, y que no está afecto a embargos, medidas precautorias, gravámenes, limitaciones de dominio, acciones resolutorias, cargas, litigios, prohibiciones de gravar o enajenar y que no existe impedimento alguno que pueda menoscabar la libre disposición de él ni la constitución de la hipoteca y prohibiciones de que da cuenta este instrumento. Asimismo, el constituyente declara conocer y aceptar que el Banco estudia e informa los títulos y antecedentes legales del inmueble que se constituye en hipoteca por el presente instrumento, sólo desde el punto de vista del Banco y para resguardar sus propios intereses, siendo de exclusiva responsabilidad de las partes, el contratar, si lo estiman necesario, sus propios asesores, abogados, profesionales y técnicos que resguarden sus derechos. **DÉCIMO PRIMERO:** En caso de mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las obligaciones derivadas del crédito documentado en el pagaré, singularizado en la cláusula séptima del presente instrumento, que se garantiza con la hipoteca que se constituye mediante la presente escritura, queda facultado el Banco para hacer todas y cada una de tales obligaciones exigibles anticipadamente como si fueran de plazo vencido. Sin perjuicio del ejercicio de otros derechos por parte del **BANCO SANTANDER-CHILE**, éste podrá igualmente hacer exigibles dichas obligaciones en forma anticipada, considerándose también de plazo vencido, en caso de



verificarse una cualquiera de las siguientes circunstancias: a) Si el constituyente de la hipoteca no tuviere o perdiere el dominio del inmueble hipotecado, excepto si es producto de alguna modificación social, y aquello derive en cambios en la titularidad de la propiedad, lo cual debe ser informado, en todo caso y de manera oportuna al Banco; b) Si la hipoteca y prohibiciones que se pactan por el presente instrumento no quedaren inscritas a favor del **BANCO SANTANDER-CHILE**, dentro del plazo de ciento veinte días corridos contados desde la fecha de la entrega de esta escritura pública a las partes; c) Si la propiedad hipotecada o los bienes inmuebles por adherencia o destinación se encontrare afecto o quedare afecto en el futuro a otros gravámenes, limitaciones de dominio, prohibiciones, embargos, medidas precautorias y/o litigios, a menos que estas limitaciones al dominio sean expresamente autorizadas por el banco; d) Si la propiedad hipotecada se encontrare con tres o más cuotas morosas e impagas del impuesto territorial, y aquello derivare en la pérdida del dominio sobre la propiedad. e) Si el constituyente de la hipoteca y deudor de las obligaciones caucionadas con ella, es declarado judicialmente en quiebra, o cesare en el cumplimiento de cualquier obligación contraída en favor del Banco por un monto igual o superior a veinte mil Unidades de Fomento; f) Si el inmueble experimenta deterioros o daños que, a juicio del Banco, lo hagan insuficiente como garantía, a menos que, se mejore la hipoteca o, se otorguen otras nuevas garantías que, a satisfacción del banco, den una seguridad equivalente; g) Si el deudor y constituyente hipotecario no contratare o renovare oportunamente el seguro referido en la cláusula novena precedente o no pagare



oportunamente sus primas, por causa atribuible a su persona. h) Si el constituyente de la hipoteca ha incurrido en cualquier omisión o falsedad en las declaraciones que efectúa en el presente instrumento.- Las causales de caducidad del plazo estipuladas en las letras anteriores están establecidas única y exclusivamente en beneficio del Banco, sin que el deudor y constituyente pueda aprovecharse de ellas de modo alguno. Asimismo, el no ejercicio por parte del Banco de los derechos que le reconoce esta cláusula, no significará de manera alguna renuncia de los mismos, reservándose el Banco la facultad de ejercerlos. DÉCIMO SEGUNDO: Los derechos, gastos e impuestos de la presente escritura, de su inscripción y de su alzamiento como asimismo los de las obligaciones caucionadas con la hipoteca de que da cuenta este instrumento y sus eventuales prórrogas, serán de cargo exclusivo del deudor garantizado con el gravamen que se pacta por el presente instrumento, quedando el Banco expresamente facultado para debitarlos en la forma señalada en la cláusula novena precedente. DÉCIMO TERCERO: El representante del **BANCO SANTANDER-CHILE**, ya individualizado, en el carácter en que comparece, acepta la hipoteca y prohibiciones que en este instrumento se constituyen en favor de su representado, el **BANCO SANTANDER-CHILE**, en los términos estipulados en la presente escritura. DÉCIMO CUARTO: Por el presente instrumento, los comparecientes, confieren al **BANCO SANTANDER-CHILE** poder especial, en los términos del artículo número doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, para que éste, a través de sus representantes, pueda concurrir a suscribir en sus nombres y representación, uno o más instrumentos públicos, privados o minutas que correspondan, con el único fin y objeto





de solucionar íntegramente cualquier eventual reparo u objeción que pueda formular el Sr. Conservador de Bienes Raíces competente, o que a juicio del Banco Santander-Chile sea necesario rectificar o aclarar, en relación con las inscripciones que se le soliciten efectuar en mérito a los contratos y sus términos que da cuenta esta escritura o ya sea para rectificar y obtener la correcta singularización de las propiedades objeto de los contratos que da cuenta esta escritura, de acuerdo a sus títulos y/o antecedentes técnicos-legales anteriores o actuales, o para obtener la correcta individualización de los comparecientes a este acto, de sus mandatarios o apoderados, de la deudora garantizada, de la propiedad materia de este contrato, sus deslindes, y/o de las citas de inscripciones conservatorias. El mandatario, queda facultado por los mandantes para requerir, del Conservador de Bienes Raíces competente, las inscripciones, subinscripciones, anotaciones y aclaraciones que sean procedentes solicitar en mérito a lo señalado. El **BANCO SANTANDER-CHILE**, representado como se dijo, 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. DÉCIMO QUINTO: Para todos los efectos legales derivados del otorgamiento de este contrato, el constituyente fija su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se somete a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia, sin perjuicio del que corresponda al lugar de su domicilio o residencia a elección del Banco. El Banco podrá, a su elección, demandar el constituyente ante los Tribunales de la comuna de Santiago o ante los competentes según las reglas de procedimiento.- DÉCIMO SEXTO: Se faculta al



portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir y firmar las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procediere efectuar en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda. **PERSONERÍAS:** La personería de los representantes del **BANCO SANTANDER-CHILE** consta de las escrituras públicas de fecha veinticuatro de julio del año dos mil dos, veintitrés de julio del año dos mil siete, veintidós de julio del año dos mil catorce y nueve de abril del año dos mil catorce, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández. La calidad de únicos y actuales socios de don **ULPIANO CABO RIO** y de la sociedad **INVERSIONES EMCO LIMITADA**, respecto de la sociedad **INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA**, consta respectivamente, de la escritura pública de fecha seis de abril del año mil novecientos noventa y tres otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno y de fecha veinticinco de abril del año dos mil doce otorgada en la notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica. La personería de doña **MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER** para representar a la sociedad **INVERSIONES EMCO LIMITADA**, consta en la escritura pública de fecha veinticinco de abril del año dos mil doce otorgada en la notaría de Santiago de don Cosme Fernando Gomila Gatica. Estas escrituras no se insertan por ser conocidas de los otorgantes y a expresa solicitud de ellos y por ser conocidas del Notario que autoriza. Se deja constancia del siguiente documento, cuyo contenido corresponde a la transcripción literal: **CONTRIBUCIÓN - "CERTIFICADO DE DEUDA.** Tesorería General de la República. Nombre: Banco Santander Chile. Dirección: Camino Melipilla



diecisiete mil ciento cincuenta. Rol: Cero noventa y cuatro guión cero dos mil seiscientos cinco guión cero cero dos. Comuna de Maipú. Total Deuda Liquidada Morosa: . Total Deuda No vencida Liquidada. CLP: Un millón trescientos veintidós mil setecientos cincuenta y cinco. Acogidos ART ciento noventa y seis y ciento noventa y siete del C.T.: . Deuda No Vencida /CLP/ Formulario: Treinta. Tipo: Treinta. Folio: Nueve cuatro dos seis cero cinco cuatro uno cuatro. Fecha vcto.: Treinta-nov-dos mil catorce. Deuda Neta: Un millón trescientos veintidós mil setecientos cincuenta y cinco. Reajuste: Cero. Interés: Cero. Multa: Cero. Total: Un millón trescientos veintidós mil setecientos cincuenta y cinco. Total Deuda No Vencida /CLP/. Deuda Neta: Un millón trescientos veintidós mil setecientos cincuenta y cinco. Reajuste: Cero: Interés: Cero. Multa: Cero. Total: Un millón trescientos veintidós mil setecientos cincuenta y cinco. Fecha emisión del Certificado: Trece - Octubre - Dos mil catorce. /Liquidada al: trece-Octubre-dos mil catorce/ Emitido a las: diecisiete horas: cero ocho minutos: cuarenta y un segundos. El Servicio de Tesorería certifica que de acuerdo al estado de la Cuenta Única Tributaria del Rol cero noventa y cuatro guión cero dos mil seiscientos cinco guión cero cero dos, éste Registra deuda por el /los/ formulario/s/ detallado/s/ precedentemente. La Institución o persona ante quien se presenta este certificado, podrá verificar su autenticidad en [www.tesoreria.cl](http://www.tesoreria.cl), ingresando el número del código de barra que se indica en el. IMPORTANTE. DOCUMENTO NO VALIDO PARA PAGAR EN INSTITUCIONES RECAUDADORAS. Código de verificación: Uno dos cero uno cuatro dos ocho seis dos uno tres uno cinco tres uno siete".- Conforme. Doy Fe.- En





comprobante y previa lectura firman los comparecientes el presente instrumento. Se da copia. Doy fe.- La presente escritura se encuentra anotada en el Libro de Repertorio bajo el N° 23109/2014.-

MARIA PILAR PEREIRA CRISOSTOMO  
C.I. N° 13.068.781-7  
pp. BANCO SANTANDER-CHILE

ISABEL MARGARITA FERNÁNDEZ-FRÍAS  
C.I. N° 9.345.209-7  
pp. BANCO SANTANDER-CHILE

LINA MARCELA CAMPOS SALAS  
C.I. N° 10032647-7  
pp. BANCO SANTANDER-CHILE

ULPIANO CABO RIO

C.I. N° 3.150.268-3

pp. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA



21



MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER

C.I. N° 6.245.249-8

pp. INVERSIONES EMCO LIMITADA

pp. INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA

J.Reg. : PBA  
Dig. : NRS  
Rep. N° : 23109  
Firmas : 05  
Copias : 03  
Dchos. : \$150.000.-

CONFORME CON SU ORIGINAL  
ESTA COPIA

SANTIAGO, 14 NCV 2014





**PAGARÉ A PLAZO**  
**En Cuotas en Pesos - Tasa Fija**

Debo(Debemos) y pagaré(pagaremos) a la orden del Banco Santander-Chile y en su oficina MAZU ubicada en BAJADERA 140

la suma de \$ 8.500.000.000.-  
OCHO MIL QUINIENTOS MILLONES

pesos moneda legal), que he(hemos) recibido de dicho Banco en préstamo en dinero efectivo.

**INTERESES**

El capital adeudado devengará desde esta fecha y hasta su vencimiento una tasa de interés del 9,5435% mensual vencido, calculado en base a meses de 30 días y por el número de días efectivamente transcurrido, sin perjuicio del interés en caso de mora, simple retardo o prórroga.

**CALENDARIO DE PAGOS**

El pago del capital e intereses se sujetará al siguiente calendario:

N° Cuota	Fecha Vencimiento	Capital en \$	Interés en \$	Monto Cuota en \$
1	28.10.2014	0.-	280.264.833.-	280.264.833.-
2	28.04.2015	0.-	280.264.833.-	280.264.833.-
3	27.10.2015	0.-	280.264.833.-	280.264.833.-
4	26.04.2016	0.-	280.264.833.-	280.264.833.-
5	25.10.2016	0.-	280.264.833.-	280.264.833.-
6	25.04.2017	0.-	280.264.833.-	280.264.833.-
7	24.10.2017	0.-	280.264.833.-	280.264.833.-
8	24.04.2018	0.-	280.264.833.-	280.264.833.-
9	23.10.2018	0.-	280.264.833.-	280.264.833.-
10	23.04.2019	8.500.000.000.-	280.264.833.-	8.780.264.833.-
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

El deudor faculta desde ya al Banco para capitalizar los intereses devengados y no pagados durante el periodo de gracia y los impuestos correspondientes.

**INTERÉS POR MORA**

En caso de mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las cuotas en que se divide esta obligación, la tasa de interés se elevará al respectivo interés máximo

Suscriptor(es):  
Pagaré Código 792 - Modif. 15 Octubre 2006.





Forma parte del Pagaré N° \_\_\_\_\_, suscrito a la orden de Banco Santander-Chile, por \_\_\_\_\_.

convencional, vigente a esta fecha o a la época de la mora o retardo, cualquiera de los dos que sea el más alto, desde el momento del retardo y hasta el pago efectivo.

#### **PRÓRROGA DE PLAZO POR DÍAS INHÁBILES**

Cualquier fecha para el pago de capital y/o intereses que corresponda a día inhábil bancario, prorrogará el plazo para el pago hasta el día hábil bancario inmediatamente siguiente, debiendo el respectivo pago incluir, además, los intereses que correspondan a los días comprendidos en la prórroga.

#### **EXIGIBILIDAD ANTICIPADA**

El Banco podrá hacer exigible el pago total de la suma de capital adeudado o del saldo a que éste se halle reducido y sus intereses devengados, considerando la presente obligación como de plazo vencido, en caso de mora o simple retardo en el pago de una cualquiera de las cuotas en que se divide esta obligación, sea de capital y/o intereses, sean consecutivas o no, sin perjuicio de los demás derechos del acreedor.

Junto a lo anterior se podrá hacer exigible el presente pagaré, al arbitrio exclusivo del Banco, en forma anticipada si el o los obligados a su pago cayeren en insolvencia, entendiéndose para todos los efectos que existe insolvencia de su parte si cesare en el pago de cualquier obligación, si él o uno o más de sus acreedores solicitan su quiebra o formulan proposiciones de convenio extrajudicial o judicial, si por la vía de medidas prejudiciales o precautorias se obtiene en su contra secuestros, retenciones, prohibiciones de celebrar actos o contratos respecto de cualquiera de sus bienes o el nombramiento de interventorés; si se trabare embargo de cualquiera de sus bienes o si ocurriere cualquier otro hecho que también ponga en evidencia su insolvencia.

Con este propósito el Banco estará facultado irrevocablemente para presentar a cobro el pagaré en la fecha que haya(mos) incurrido en alguna de las causales que le dan derecho para exigir el pago inmediato de este pagaré, y proceder a su protesto si ello fuere necesario.

#### **CARGOS EN CUENTAS CORRIENTES Y OTROS**

El Banco Santander-Chile queda facultado en forma irrevocable, sin que ello importe obligación, para cargar la(s) cuenta(s) corriente(s) y/o de ahorro y/o cualquiera otra acreencia que mantenga(n) en el Banco el(los) suscriptor(es) y cualquiera de los obligados al pago, para hacerse pago de todas las cantidades que se hicieren exigibles en virtud del presente pagaré.

#### **INDIVISIBILIDAD Y SOLIDARIDAD**

Todas las obligaciones que emanen de este pagaré serán solidarias para el(los) suscriptor(es), avalista(s) y demás obligados al pago, y serán indivisibles para sus herederos y/o sucesores conforme a los Artículos 1.526 N° 4 y 1.528 del Código Civil.

#### **TRIBUTACIÓN Y GASTOS**

Los impuestos, derechos notariales y demás gastos que irrogue o que afecten a este pagaré o al crédito de que él da cuenta o de sus intereses, su modificación, prórroga, pago, cobranza judicial o extrajudicial u otra circunstancia relativa a aquél o aquéllos o producida con ocasión o motivo del(de los) mismo(s), será(n) de exclusivo cargo del(de los) suscriptor(es).

#### **PREPAGOS**

Si el capital por el que se suscribe este pagaré supera el equivalente a 5.000 U.F., todo pago anticipado, sea total o parcial, de las sumas adeudadas por el presente pagaré, será convertido libremente entre el suscriptor y el Banco Santander-Chile o quien le suceda en sus derechos. A falta de acuerdo, el suscriptor podrá en todo caso anticipar el pago, total o parcialmente, pagando el capital cuyo pago se anticipa más los intereses estipulados en este instrumento, devengados y no pagados a la fecha del prepago, calculados sobre el saldo insoluto, y además los intereses estipulados en este instrumento, calculados sobre el capital prepago desde la fecha del prepago hasta el vencimiento pactado o hasta el vencimiento de la última cuota del capital que se prepaga en todo o parte, en su caso.





Forma parte del Pagaré N° \_\_\_\_\_, suscrito a la orden de Banco Santander-Chile, por \_\_\_\_\_.

Si el monto por el que se suscribe este pagaré no supera el equivalente a 5.000 U.F., en caso de prepago, y además de los intereses calculados hasta la fecha de éste, el suscriptor deberá pagar la comisión de prepago máxima que el Art.10 de la Ley N° 18.010 permite a las partes convenir.

Ningún prepago parcial podrá ser inferior al 25% del saldo de la obligación, salvo que lo consintiere el acreedor al momento del prepago.

#### INCREMENTO DE COSTO DE FONDOS

Atendido que la tasa de interés que se ha convenido en el presente pagaré está basada en el costo que el Banco, como intermediario financiero, debe a su vez pagar por los fondos con los que se financia esta colocación, el(los) suscriptor(es) declara(n) y acepta(n) que dicha tasa se incremente en igual monto o porcentaje en que eventualmente varíe el costo de fondos, sea con ocasión de impuestos (salvo impuestos a la renta), incremento en los porcentajes de encaje, reserva técnica o cualquier otra exigencia legal o reglamentaria, sea en cuanto a su monto, o la forma de calcular tales exigencias y que en definitiva derive en un mayor costo de fondos para el Banco.

#### PROTESTO

El(Los) suscriptor(es) y/o avalista(s) del presente pagaré libera(n) desde ya al Banco Santander-Chile de la obligación de protesto del mismo, pero si éste optare por efectuarlo, podrá realizar dicha diligencia, a su elección en forma bancaria o notarial o por el funcionario público que corresponda. En todo caso, en el evento de protesto los gastos e impuestos que se devenguen con este motivo serán de cargo del(de los) suscriptor(es).

#### MANDATO PARA PRÓRROGAS

Al vencimiento del plazo de una o más cuotas, o de alguna de sus prórrogas y/o renovaciones, el Banco podrá prorrogarlas y/o renovarlas, quedando expresamente facultado, y en estos casos determinará la tasa de interés que regirá durante el nuevo período, la que no podrá exceder la máxima que la ley permita estipular. Bastará para que la prórroga y/o renovación produzca todos sus efectos, la constancia que deje el Banco en el pagaré o en hoja anexa con la(s) nueva(s) fecha(s) de vencimiento.

#### MANDATO

Por el presente instrumento, el(los) suscriptor(es) otorga(n) al(a los) avalista(s), fiador(es) y codeudor(es) solidario(s) que se individualiza(n) más abajo en este pagaré, un mandato especial irrevocable, con todas las facultades de ambos incisos del Artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil, las que se entienden expresamente reproducidas una a una y conocidas, en términos tales que, la notificación de la demanda y requerimiento de pago que se practicare al o a uno cualquiera de el (los) avalista(s), fiador(es) y codeudor(es) solidario(s), importará haberse practicado también al(a los) suscriptor(es). Igual mandato y con iguales consecuencias, se otorgan entre sí, los suscriptores del presente pagaré.

#### DOMICILIO Y COMPETENCIA

Para todos los efectos de este pagaré, el(los) suscriptor(es), avalista(s) y demás obligados a su pago, constituyen domicilio especial en la comuna de SANTIAGO, sin perjuicio del que corresponda al de su domicilio o residencia, a elección del acreedor y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

En SANTIAGO, a 29 de ABRIL del año 2014.

Suscriptor INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA  
C.I. ó R.U.T. 78.391.700-9

Domicilio ESTORIL 50 OFICINA 713 - LAS CONDES - SANTIAGO

Apoderado 1. MARGARITA CABO OSNER C.I. 6.245.249-8

Apoderado 2. ENRIQUE CABO OSNER C.I. 6.245.248-K

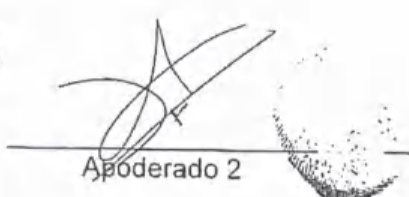
Apoderado 3. \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_






Forma parte del Pagaré N° \_\_\_\_\_, suscrito a la orden de Banco Santander-Chile, por \_\_\_\_\_.

  
Suscriptor/Apoderado 1

  
Apoderado 2

  
Apoderado 3

**AVAL(ES)**

Me(Nos) constituyo(constituimos) en aval(es) sin limitaciones y en fiador(es) y codeudor(es) solidario(s) de este pagaré. Asimismo, acepto(aceptamos) desde ya las prórrogas, renovaciones y/o modificaciones que se pudiesen acordar entre el acreedor y deudor(es), quedando subsistente mi(nuestra) responsabilidad solidaria en carácter de indivisible, no viéndose afectada ésta en forma alguna por otras garantías que se hallen constituidas o en adelante se constituyan para seguridad de las mismas obligaciones objeto de este aval y fianza y codeuda solidaria, manteniendo plena vigencia mi(nuestra) responsabilidad solidaria aún cuando otras personas tomen sobre sí las obligaciones avaladas en cualquier forma, y aunque dicha o dichas terceras personas se hagan cargo del activo y pasivo del deudor e introduzcan modificaciones a la(s) sociedad(es) deudora(s). El Banco Santander-Chile y quien sus derechos represente, como también los futuros tenedores del presente instrumento, quedan desde luego autorizados para modificar, sustituir, alzar o renunciar, en todo o en parte, las garantías que actualmente estén constituidas o que en el futuro se constituyan para caucionar las obligaciones a que se refiere el presente pagaré, pudiendo exigirse el cumplimiento de esta obligación a cualquiera de mis(nuestros) herederos y/o sucesores, en conformidad a lo dispuesto en los Artículos 1.526 N°4 y 1.528 del Código Civil.

**MANDATO**

Por el presente instrumento, el(los) avalista(s) otorga(n) al(a los) suscriptor(es) que se individualiza(n) más arriba en este pagaré, un mandato especial irrevocable, con todas las facultades de ambos incisos del Artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil, las que se entienden expresamente reproducidas una a una y conocidas, en términos tales que, la notificación de la demanda y requerimiento de pago que se practicare al o a uno cualquiera de (los) suscriptor(es), importará haberse practicado también el emplazamiento del(de los) avalista(s). Igual mandato y con iguales consecuencias, se otorgan entre sí, los avalistas, fiadores y codeudores solidarios del presente pagaré.

**Aval I** INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA

C.I. o RUT 76.327.534-5

Domicilio ESTORIL 50 OFICINA 713 - LAS CONDES - SANTIAGO

Apoderado 1 ENRIQUE CABO OSNER

C.I. 6.245.248-K

Apoderado 2 MARGARITA CABO OSNER

C.I. 6.245.249-B

**Aval II**

C.I. o RUT \_\_\_\_\_

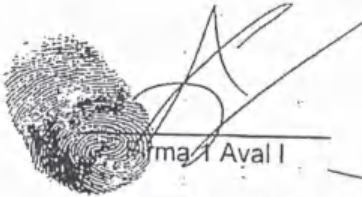
Domicilio \_\_\_\_\_


Apoderado 1 \_\_\_\_\_

C.I. \_\_\_\_\_

Apoderado 2 \_\_\_\_\_

C.I. \_\_\_\_\_

  
Firma 1 Aval I

  
Firma 2 Aval I

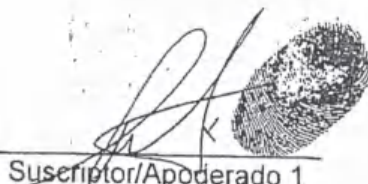
\_\_\_\_\_  
Firma 1 Aval II

\_\_\_\_\_  
Firma 2 Aval II

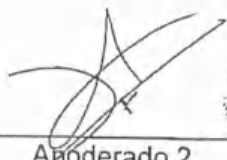




Forma parte del Pagaré N° \_\_\_\_\_, suscrito a la orden de Banco Santander-Chile, por \_\_\_\_\_.



Suscriptor/Apoderado 1



Apoderado 2



Apoderado 3

**AVAL(ES)**

Me(Nos) constituyo(constituimos) en aval(es) sin limitaciones y en fiador(es) y codeudor(es) solidario(s) de este pagaré. Asimismo, acepto(aceptamos) desde ya las prórrogas, renovaciones y/o modificaciones que se pudiesen acordar entre el acreedor y deudor(es), quedando subsistente mi(nuestra) responsabilidad solidaria en carácter de indivisible, no viéndose afectada ésta en forma alguna por otras garantías que se hallen constituidas o en adelante se constituyan para seguridad de las mismas obligaciones objeto de este aval y fianza y codeuda solidaria, manteniendo plena vigencia mi(nuestra) responsabilidad solidaria aún cuando otras personas tomen sobre sí las obligaciones avaladas en cualquier forma, y aunque dicha o dichas terceras personas se hagan cargo del activo y pasivo del deudor e introduzcan modificaciones a la(s) sociedad(es) deudora(s). El Banco Santander-Chile y quien sus derechos represente, como también los futuros tenedores del presente instrumento, quedan desde luego autorizados para modificar, sustituir, alzar o renunciar, en todo o en parte, las garantías que actualmente estén constituidas o que en el futuro se constituyan para caucionar las obligaciones a que se refiere el presente pagaré, pudiendo exigirse el cumplimiento de esta obligación a cualquiera de mis(nuestros) herederos y/o sucesores, en conformidad a lo dispuesto en los Artículos 1.526 N°4 y 1.528 del Código Civil.

**MANDATO**

Por el presente instrumento, el(los) avalista(s) otorga(n) al(a los) suscriptor(es) que se individualiza(n) más arriba en este pagaré, un mandato especial irrevocable, con todas las facultades de ambos incisos del Artículo Séptimo del Código de Procedimiento Civil, las que se entienden expresamente reproducidas una a una y conocidas, en términos tales que, la notificación de la demanda y requerimiento de pago que se practicare al o a uno cualquiera de (los) suscriptor(es), importará haberse practicado también el emplazamiento del(de los) avalista(s). Igual mandato y con iguales consecuencias, se otorgan entre sí, los avalistas, fiadores y codeudores solidarios del presente pagaré.

**Aval I - INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA**

C.I. o RUT 76.327.134-5

Domicilio ESTREIL 50 OFICINA 713 - LAS CONDES - SANTIAGO

Apoderado 1 ENRIQUE CABO OSNER

C.I. 6.245.248-K

Apoderado 2 MARGARITA CABO OSNER

C.I. 6.245.249-8

**Aval II**

C.I. o RUT \_\_\_\_\_

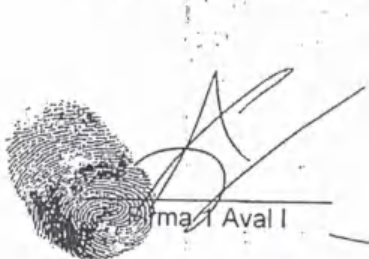
Domicilio \_\_\_\_\_

Apoderado 1 \_\_\_\_\_

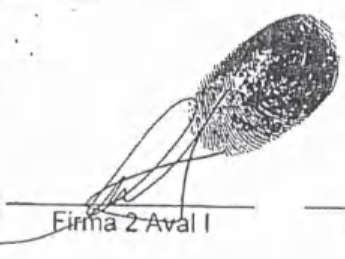
C.I. \_\_\_\_\_

Apoderado 2 \_\_\_\_\_

C.I. \_\_\_\_\_



Firma 1 Aval I



Firma 2 Aval I

Firma 1 Aval II

Firma 2 Aval II



Forma parte del Pagaré N° \_\_\_\_\_, suscrito a la orden de Banco Santander-Chile,

**AUTORIZACIÓN NOTARIAL**

Autorizo la(s) firma(s) de:

**Suscriptor o Apoderado(s):**

Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Todos en representación del suscriptor \_\_\_\_\_

**Aval(es):**

Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Todos en representación del aval I \_\_\_\_\_

Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Todos en representación del aval II \_\_\_\_\_

Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Todos en representación del aval III \_\_\_\_\_

Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Todos en representación del aval IV \_\_\_\_\_

**Cónyuge(s) de aval(es):**

Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_  
Don(ña) \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

CON ESTA FECHA AUTORIZO LA(S)-FIRMA(S) DE: MARGARITA VIRGINIA CABO OSMER C.I.N° 6.245.249-8 Y ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER C.I.N° 6.245.248-K, EN REPRESENTACION DE "INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA LIMITADA" COMO SUScriptor: Y AMBOS POR SI Y POR "INVERSIONES E INMOBILIARIA SANTA CLARA II LIMITADA" COMO AVALISTA. ESTAMPADA EN ESTE DOCUMENTO DE FECHA 25 DE ABRIL DE 2014, SANTIAGO, 19 DE JUNIO DE 2014.-



CERTIFICO: QUE ESTE DOCUMENTO  
DE SEIS HOJAS SE PROTOCOLIZA BAJO  
EL REPERTORIO N° 23.109 DE FECHA  
12-11-2014 Y AGREGO AL FINAL DE  
MIS REGISTROS DEL MISMO MES CON EL  
N° 3.580



CONFORME CON SU ORIGINAL  
ESTA COPIA

SANTIAGO, 14 NOV 2014

