



REPERTORIO Nº 3.677/ 2013.-

Aab.

OT. 184081.-

COMPRAVENTA

INMOBILIARIA LA FORESTA S.A.

A

INVERSIONES SANTA MARGARITA LIMITADA

Y

BANCO BICE

En Santiago, República de Chile, a dos de mayo del año dos mil trece, ante mí, **GONZALO SERGIO MENDOZA GUÍÑEZ**, abogado, Notario Suplente de doña **Antonieta Mendoza Escalas**, Titular de la Décimo Sexta Notaría y Conservador de Minas de Santiago, con Oficio en calle San Sebastián dos mil setecientos cincuenta, comuna Las Condes, comparecen: don **LUIS MOLINARE VERGARA**, chileno, casado, ingeniero, cédula de identidad número cinco millones ochocientos dieciséis mil veintiséis guión uno y don **ANTONIO CIUFFARDI CHIESA**, chileno, casado, arquitecto, cédula nacional de identidad número ocho millones trescientos noventa y un mil treinta y cinco guión seis, en representación, según se acreditará, de **INMOBILIARIA LA FORESTA S.A.**, giro de su misma denominación, Rol Único Tributario número setenta y seis millones ciento ochenta y dos mil cuatrocientos noventa y tres guión siete, todos con domicilio en Américo Vespucio Norte número dos mil ochocientos ochenta, oficina mil dos, comuna de Conchalí, Región Metropolitana, por una parte y como vendedor; y por la otra y como comprador la sociedad **INVERSIONES SANTA MARGARITA LIMITADA**, giro de su misma denominación, Rol Unico Tributario número setenta y seis millones ochenta y dos mil

seiscientos setenta y nueve guión cero, representada por doña **MARGARITA CABO OSMER**, chilena, divorciada, diseñadora, cédula de identidad número seis millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y nueve guión ocho, ambas con domicilio para estos efectos en calle Diego Sutil trescientos setenta y uno, sitio Uno Zapallar, Región de Valparaíso, los comparecientes mayores de edad, quienes me acreditaron su identidad con las referidas cédulas y exponen: **PRIMERO:** INMOBILIARIA LA FORESTA S.A. es dueña de la propiedad ubicada en Avenida Francisco Bulnes Correa número tres mil setecientos sesenta y tres, que corresponde al lote número tres J guión uno del plano de subdivisión respectivo, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, cuyos deslindes, según sus títulos son los siguientes: NORTE, en setenta y ocho coma noventa y siete metros entre los puntos doce y trece del plano con Avenida Francisco Bulnes Correa; SUR, en ciento seis metros entre los puntos catorce y quince b del plano con faja de parque quebrada; ORIENTE, en ciento veintitrés coma treinta y dos metros entre los puntos doce y catorce del plano con deslinde general de la subdivisión, PONIENTE, en ciento catorce coma cincuenta y dos metros entre los puntos trece y trece b del plano con Avenida Francisco Bulnes Correa; SUR PONIENTE en ciento treinta y tres metros entre los puntos trece b y quince b del plano con Lote tres J dos de la misma subdivisión. La adquirió por compra que hizo al FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO LA FORESTA, administrado por la sociedad Administradora de Fondos de Inversión Privados La Foresta S.A. según escritura pública de compraventa de fecha dieciséis de diciembre del año dos mil once, otorgada en la Notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar, dicho título se encuentra inscrito a fojas once mil cuarenta y dos número dieciséis mil setecientos ochenta de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año dos mil doce. **SEGUNDO:** En el inmueble singularizado en la cláusula anterior, el anterior propietario "Fondo de Inversión Privado La Foresta" proyectó y encargó la construcción de un condominio tipo A de acuerdo a la ley diecinueve mil quinientos treinta y siete sobre copropiedad inmobiliaria, denominado "Cumbres del Remanso II" compuesto por cuatro edificios de vivienda, signados con las letras A, B, C y D, cada uno de los cuales cuenta con



cinco pisos de altura y un subterráneo. La construcción se llevó a cabo de acuerdo al permiso de edificación número diecisiete, otorgado con fecha quince de febrero de dos mil once por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Las Condes, modificado por Resolución Sección sexta número doscientos treinta de fecha veintinueve de Junio de dos mil once, por Resolución sexta número cuatrocientos seis de fecha siete de Noviembre de dos mil doce y por Resolución sexta número cuatrocientas dieciocho de fecha quince de noviembre de dos mil doce, todas de dicha Dirección de Obras, y conforme a los planos y especificaciones técnicas elaboradas por el arquitecto don Antonio Ciuffardi Chiesa. El condominio se construyó por "BERSA Montaje S.A.", de acuerdo al Contrato General de Construcción de Obra Material Inmueble a Suma Alzada, celebrado por dicha sociedad y el Fondo anterior propietario mediante instrumento privado de fecha primero de abril de dos mil once, cedido a la actual propietaria por instrumento privado de fecha dieciséis de diciembre de dos mil once. El correspondiente Reglamento de Copropiedad del Condominio se dictó mediante escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas, con fecha veintidós de Noviembre de dos mil doce, habiéndose practicado su inscripción a fojas cuarenta y siete mil trescientos treinta y siete número cincuenta y cinco mil cincuenta y cuatro del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año dos mil doce; Reglamento que el comprador declara conocer y aceptar en todos sus términos, para todos los efectos legales. La Recepción Definitiva de los edificios A y B del referido Condominio consta de Certificado de Recepción Definitiva Parcial número ciento diez, otorgado por la Dirección de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes con fecha diecinueve de marzo del dos mil trece. El Certificado de Ley de Copropiedad Inmobiliaria de los Edificios A y B consta del certificado número veinte otorgado con fecha dieciséis de abril de dos mil trece por la referida Dirección de Obras Municipales. Los planos de copropiedad inmobiliaria, en tanto, fueron archivados con los números cuatro mil doscientos seis, cuatro mil doscientos seis - A a la L, con fecha diecinueve de abril de dos mil trece en el Registro correspondiente del Conservador de Bienes Raíces de



Santiago. **TERCERO:** Por el presente instrumento, Inmobiliaria La Foresta S.A., representada como se ha dicho, vende, cede y transfiere a Inversiones Santa Margarita Limitada, representada como se ha dicho, quien compra, acepta y adquiere para sí, el **departamento número cincuenta y dos** ubicado en el quinto piso, la **bodega número cero tres**, del subterráneo, los **estacionamientos números (cero veinte, veintiuno y veintidós nueve, diez y once)** del subterráneo, todos ellos del edificio signado con la letra "A" del Condominio Cumbres del Remanso II. En la compraventa se incluye el uso y goce exclusivo al departamento cincuenta y dos el polígono enmarcado en las letras A'-B'-C'-D'-E'-F'-G'-H'-I'-J'-K'-L'-M'-N'-O'-P'-Q'-R'-S'-T'-U'-V'-A' ubicado en la azotea del Edificio signado con la letra A y el uso y goce exclusivo de los **estacionamientos de superficie número treinta y nueve y cuarenta** y todos los derechos que a los inmuebles objeto de la presente compraventa les corresponden en los bienes comunes, entre los cuales se encuentra el terreno en el cual se levanta el Condominio, deslindado en la cláusula primera de este instrumento, todo ello en la forma y proporciones establecidas en el referido Reglamento de Copropiedad, en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, sus planos y en su Reglamento. Se deja constancia que el presente contrato corresponde a la primera transferencia de los inmuebles antes singularizados. **CUARTO:** El precio de la compraventa es la suma de **veinte mil trescientas cincuenta Unidades de Fomento**, por su valor al día de hoy que el comprador pagó y paga al vendedor en la siguiente forma: a) Con la cantidad de **veinte mil** Unidades de Fomento, que el comprador pagó con anterioridad a esta fecha, a entera y total satisfacción de los representantes del vendedor. b) Con la cantidad de **trescientas cincuenta** Unidades de Fomento, que el comprador paga al vendedor en este acto, al contado y en dinero efectivo, a entera y total satisfacción de los representantes del vendedor. Los pagos se efectúan en pesos moneda nacional, por el valor de la Unidad de Fomento al día de los respectivos pagos efectivos. Las partes dejan constancia que de dicho precio total la cantidad de **dieciocho mil cuatrocientas cuarenta y una** Unidades de Fomento, corresponde al precio de compraventa del departamento, la cantidad de **trescientas cincuenta y nueve** Unidades de Fomento, al precio de compraventa de la bodega, la cantidad de



trescientas cincuenta Unidades de Fomento, al precio de compraventa de cada uno de los estacionamientos subterráneos, la cantidad de **doscientas cincuenta** Unidades de Fomento, al precio de compraventa del uso y goce exclusivo de cada uno de los estacionamientos de superficie. **QUINTO:** La entrega material de los inmuebles materia de esta compraventa se efectúa con esta fecha al comprador a su entera y total conformidad. Las partes renuncian a las acciones resolutorias que para ellas pudieren emanar del presente contrato. Desde el momento de la entrega material de lo vendido, el comprador se obliga a efectuar el pago de los gastos comunes, contribuciones y demás servicios que correspondan. **SEXTO:** Las partes declaran cumplido cualquier cierre de negocio, oferta de compra y promesa de compraventa celebrada entre ellas, relativas a lo que se vende por este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito recíproco. **SÉPTIMO:** Los inmuebles objeto de esta compraventa se venden como especies o cuerpo ciertos, en el estado en que actualmente se encuentran, que la compradora declara conocer y aceptar, con todos sus derechos, usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, libres de toda deuda, hipoteca, prohibición, embargo o litigio, sin más gravamen que las servidumbres constituidas con anterioridad a la compraventa, ni los que se establecen en el Reglamento de Copropiedad antes individualizado y respondiendo la vendedora del saneamiento en conformidad a la ley. **OCTAVO:** El comprador declara en este acto, conocer totalmente las condiciones de publicidad por las cuales fueron ofrecidos los inmuebles objeto del presente contrato, y manifiesta su plena conformidad por la concordancia entre dichas condiciones con las características de los inmuebles que adquiere en virtud del presente instrumento. **NOVENO:** Las partes acuerdan que no le serán imputables al vendedor los defectos o fallas que presenten los elementos y materiales incorporados al inmueble objeto del presente contrato, como consecuencia de trabajos de modificación, adecuación, ampliación o transformación efectuados por el comprador o por terceras personas contratadas por el comprador o por mal uso de los bienes adquiridos. Las partes acuerdan expresamente que serán causales eximentes de responsabilidad para el vendedor por las fallas o defectos



constructivos que se presenten, aún en el ámbito de la Ley número diecinueve mil cuatrocientos setenta y dos, además de las que correspondan según las reglas generales, las siguientes: a) Dolo o culpa grave del primer comprador afectado; b) Mal uso por parte del comprador afectado del inmueble adquirido, ya sea porque se le dio un destino diferente del indicado en el Permiso de Edificación original, o porque el uso no se adecuó al Reglamento de Copropiedad; c) Introducción de modificaciones o alteraciones estructurales, que impliquen la ejecución de obras en los inmuebles vendidos, que no hayan contado con la aprobación previa y escrita del propietario primer vendedor; y d) Las fallas, vicios o defectos que sean consecuencia del desgaste producido por el uso y paso del tiempo, respecto de los componentes que por especificación tienen una vida útil de menos de cinco años. **DECIMO:** De conformidad a lo dispuesto por el artículo dieciocho de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la sociedad vendedora declara que la nómina de proyectistas y constructores que intervinieron en la construcción del Condominio de calle Francisco Bulnes Correa número tres mil setecientos sesenta y tres de la Comuna de Las Condes, es la siguiente: **Arquitecto:** Don Antonio Ciuffardi Chiesa, Rol Único Tributario ocho millones trescientos noventa y un mil treinta y cinco guión seis, domicilio Avenida Américo Vespucio Norte número dos mil ochocientos ochenta oficina mil dos, comuna de Conchalí; **Ingeniero Calculista:** Don Alvaro Velez Saint- Marie, Rol Único Tributario seis millones novecientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos ochenta guión dos, domiciliado en Doctor Pedro Ferrer número dos mil ochocientos sesenta y siete, comuna de Ñuñoa; **Constructor** BERSA MONTAJE S.A., Rol Único Tributario número setenta y seis millones setecientos cincuenta mil trescientos guión ocho, representada legalmente por don Christian Biseo Lastrico, Rol Único Tributario número ocho millones setecientos un mil ciento cincuenta y nueve guión tres, ambos domiciliados en calle Alcántara número doscientos setenta y uno, segundo piso, comuna de Las Condes, Santiago. **UNDECIMO:** Se deja expresa constancia que la compraventa de la que da cuenta el presente instrumento no se encuentra afecta al Impuesto al Valor Agregado, ya que la construcción del Condominio fue encargada a BERSA MONTAJE S.A.", según consta del Contrato



General de Construcción por Suma Alzada de fecha primero de Abril del año dos mil once cedido por instrumento privado de fecha dieciséis de Diciembre del año dos mil once. **DUODÉCIMO:** Los comparecientes a esta escritura, confieren poder suficiente al abogado señor Luis Felipe Mendía Infante para que pueda ejecutar los actos y suscribir los instrumentos públicos o privados que fueren necesarios para aclarar, rectificar o complementar esta escritura, en relación con la singularización de los inmuebles objeto del presente contrato, sus deslindes o cualquier otro requisito que fuere necesario, a juicio o criterio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, para inscribir adecuadamente la compraventa, pudiendo efectuar las anotaciones que fueren necesarias en la matriz de la misma, y solicitar al Conservador de Bienes Raíces de Santiago las anotaciones, inscripciones y subinscripciones a que hubiere lugar. **DÉCIMO TERCERO:** Presentes a este acto: don Patricio Fuentes Mechasqui, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número seis millones ciento ochenta y siete mil trescientos siete guión cuatro y don Jaime del Villar Goytisoló, chileno, casado, abogado, cédula nacional de identidad número cinco millones veintisiete mil seiscientos cuarenta y cuatro guión nueve, ambos en representación del **Banco BICE**, Rut número noventa y siete millones ochenta mil guión K sociedad anónima bancaria del giro de su denominación, todos domiciliados en calle Teatinos número doscientos veinte, de Santiago los comparecientes mayores de edad, a quienes conozco y exponen: Que en el carácter en que comparecen y sujeto a la condición suspensiva que se inscriba válidamente el dominio de los inmuebles a nombre de la parte compradora, libre de todo gravamen, hipotecas, prohibiciones, litigios, embargos y demás limitaciones a la facultad de disponer, con excepción de las servidumbres inscritas con anterioridad a esta fecha y del respectivo Reglamento de Copropiedad del Condominio, vienen en alzar **ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE** respecto los inmuebles que por el presente instrumento se venden, las hipotecas de fojas treinta mil quinientos sesenta y ocho número treinta y cinco mil cuatrocientos veintidós del año dos mil nueve y de fojas siete mil ochocientos cincuenta y uno número nueve mil veintisiete del año dos mil doce, ambas del Registro de Hipotecas del

Conservador de Bienes Raíces de Santiago y las prohibiciones de fojas veinticuatro mil ochocientos setenta y ocho número cuarenta y dos mil cuatrocientos treinta y dos del año dos mil nueve y a fojas cinco mil novecientos noventa y uno número diez mil doscientos del año dos mil doce, ambas del Registro de Prohibiciones del mismo Conservador antes señalado, manteniéndose plenamente vigentes las referidas hipotecas y prohibiciones respecto del resto de los inmuebles hipotecados y no liberados expresamente. Si dentro del plazo de noventa días a contar de esta fecha no se inscribiere el dominio a nombre de la parte compradora en las condiciones señaladas, se entenderá fallida para todos los efectos legales la referida condición suspensiva, sin necesidad de declaración judicial alguna, quedando plenamente vigentes en favor del Banco BICE las garantías que por el presente instrumento se alzan. **DÉCIMO CUARTO:**

Todos los gastos y derechos que se deriven del otorgamiento del presente contrato y de su inscripción, serán de cargo del comprador. **DÉCIMO**

QUINTO: Se faculta al portador de copia autorizada de la presente escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan. **DÉCIMO**

SEXTO: Para todos los efectos del presente contrato, las partes fijan su domicilio en esta Notaría, Certificado de Recepción Definitiva y Certificado de Copropiedad INmobiliaria.

Mechasqui, y de don Jaime del Villar Goytisolo para representar al Banco BICE, consta de la escritura de fecha diecisiete de enero del año dos mil dos otorgada en la Notaría de Santiago de don Enrique Morgan Torres, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza.

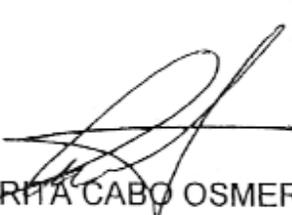
La personería de doña Margarita Cabo Osmer, para representar a Inversiones Santa Margarita Limitada, consta de la escritura de fecha diez de junio de dos mil once, otorgada en la notaría de Santiago de don Armando Arancibia Calderón, la cual no se inserta por ser conocida de las partes y del Notario que autoriza. La personería de don Antonio Ciuffardi Chiesa, para representar a Inmobiliaria La Foresta S.A., consta de la



escritura de fecha veinte de diciembre de dos mil once, otorgada en la notaría de Santiago de don Alberto Mozó Aguilar y la de don Luis Molinare Vergara, consta de la escritura de fecha siete de noviembre de dos mil doce, otorgada en la notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, las cuales no se insertan por ser conocidas de las partes y del Notario que autoriza. Minuta presentada por abogado don Felipe Mendía Infante. En comprobante y previa lectura firman los comparecientes el presente instrumento.

Se da copia. Doy Fe.- Entre líneas página ocho: "Se protocolizan en esta Notaría, Certificado de Recepción Definitiva y Certificado de Copropiedad - Inmobiliaria". Vale. Doy Fe.- Entre paréntesis en página dos: "cero nueve, diez y once". Entre líneas: "veinte, veintiuno y veintidós". Vale. Doy Fe.


 8.399.035-6
 LUIS MOLINARE VERGARA ANTONIO CIUFFARDI CHIESA
 pp. INMOBILIARIA LA FORESTA S.A.



 MARGARITA CABO OSMER 6.245.249-8
 pp. INVERSIONES SANTA MARGARITA LIMITADA


 pp. BANCO BICE

En virtud del Art. 402 del Código Orgánico de Tribunales procedo a autorizar, con esta fecha, la escritura que antecede Santiago, 30 MAY 2013



AUTORIZACION AL REVERSO

CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL, ANTONIETA MENDOZA ESCALAS, NOTARIO PUBLICO. SANTIAGO, 06 JUN 2013



[Handwritten signature]

N° COPIAS:
<u>3</u>
DERECHOS:
<u>4 779.000</u>
<u>184581</u>