

El Notario que suscribe, certifica que el documento adjunto denominado 'CONTRATO DE COMPRAVENTA, NOVACION DE DEUDA, HIPOTECA Y PROHIBICION. VIVIENDA' es copia fiel e íntegra de la Escritura Pública otorgada en este Oficio con fecha 31-07-2023 bajo el Repertorio 22204.

Firmado electrónicamente por JUAN RICARDO SAN MARTIN URREJOLA, Notario Publico de la Notaria Juan Ricardo San Martin Urrejola de Santiago, a las 13:02 horas del dia de hoy.

Santiago, 6 de diciembre de 2023

Documento emitido con Firma Electrónica Avanzada, conforme a la Ley N°19.799 y el Auto Acordado de la Excmo. Corte Suprema de Justicia de fecha 10 de Octubre de 2006. Verifique en www.cbrchile.cl y/o www.notariasanmartin.cl con el código 202352960



CVE: 202352960

J. RICARDO SAN MARTIN URREJOLA
NOTARIA N° 43
Huérfanos 835, Piso 18 Santiago.

REPERTORIO N° 22.204-2023.-

PROT. N° 2.762.-

M.S.I.F.

CTA GASTO N° 05504111311

52960 cabo osmer.novacion.muñoz



CONTRATO DE COMPRAVENTA, NOVACION DE DEUDA, HIPOTECA Y
PROHIBICION. VIVIENDA

ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER

A

ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES

Y

BANCO SANTANDER-CHILE

En Santiago de Chile, a treinta y uno de julio del año dos mil veintitrés, ante mí, JUAN RICARDO SAN MARTIN URREJOLA, Abogado, Notario Público, Titular de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en calle Huérfanos número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, comuna de Santiago, comparecen: Don ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES, chileno, ingeniero administrador de empresas, casado y separado de bienes según se acreditara, cedula de identidad número once millones seiscientos dieciséis mil ciento setenta y ocho guión ocho, domiciliado en Calle Puyehue número mil quinientos quince, comuna de Viña del Mar, Región de Valparaíso, y de paso en esta, en adelante también denominado indistintamente como "LA PARTE VENDEDORA"; o simplemente "EL VENDEDOR" y/o "EL PRIMITIVO DEUDOR"; Don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER, chileno, divorciado según se acreditara, ingeniero comercial, cedula de identidad número seis

Código de Verificación: 202352960



MSOTO-202352960



millones doscientos cuarenta y cinco mil doscientos cuarenta y ocho guión
k, domiciliado en José Alcalde Delano un ero diez mil doscientos, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, en adelante también denominado indistintamente como "**LA PARTE COMPRADORA**" o simplemente "**EL COMPRADOR**", y/o "**EL NUEVO DEUDOR**" o como "**DELEGADO**"; y doña **MARÍA FANNY MEJIAS VÁSQUEZ**, chilena, casada, contador general, cédula de identidad número diez millones trescientos sesenta y cinco mil novecientos cincuenta y siete guion cuatro, en representación, según se acreditará, del **BANCO SANTANDER-CHILE**, Sociedad Anónima Bancaria, Rol Único Tributario número noventa y siete millones treinta y seis mil guion K, todos domiciliados en esta ciudad, calle Bandera número ciento cuarenta, comuna de Santiago, en adelante también denominado indistintamente como "**EL BANCO**", todos mayores de edad a quienes conozco por sus cédulas referidas y exponen:

PRIMERO: SINGULARIZACION DE LA PROPIEDAD QUE SE VENDE E
HIPOTECA.- Don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES**, es dueño del Lote tres, ubicado en calle Puyehue número mil quinientos quince, Sector Los Pinos de Reñaca, resultante de la subdivisión de la Parcela número cuarenta de la Hacienda Reñaca de la Comuna de Viña del Mar, individualizado en el plano agregado con el número mil doscientos noventa y tres en el Registro de Documentos del año dos mil dieciocho, cuyos deslindes son los siguientes: AL NORTE, en línea sinuosa entre los puntos catorce y trece en cuarenta y seis coma diecinueve metros; entre los puntos trece y doce en cuatro coma setenta y siete metros y entre los puntos doce y once en tres coma cuarenta y tres metros con la parcela treinta y nueve de la Hacienda Reñaca y entre los puntos veintiuno y veinte en ochenta y cuatro metros y entre los puntos veinte y diecinueve en trece coma noventa y siete metros, ambos con lote dos de la misma subdivisión; AL SUR, en línea sinuosa entre los puntos veintitrés y veintidós en catorce coma cincuenta metros; entre los puntos veintiséis y veinticinco en ciento veintidós coma ochenta y nueve metros y entre los puntos veinticinco y veinticuatro en catorce coma trece metros con lote cuatro de la misma subdivisión; AL ORIENTE,

J. RICARDO SAN MARTIN URREJOLA

NOTARIA N° 43

Huérfanos 835, Piso 18 Santiago.

en línea sinuosa entre los puntos catorce y veintitrés en treinta coma cincuenta y ocho metros y entre los puntos veintidós y veintiuno en cuatro coma sesenta metros, ambos con Lote dos de la misma subdivisión y entre los puntos diecinueve y veinticuatro en cero coma sesenta metros con calle Puyehue, ex camino forestal; Y AL PONIENTE, en línea sinuosa entre los puntos once y veintiocho en veintisiete coma veinte metros; entre los puntos veintiocho y veintisiete uno coma cero tres metros y entre los puntos veintisiete y veintiséis en seis coma setenta y siete metros con Lote Cuatro de la misma subdivisión; constituyendo un polígono irregular con una superficie de mil novecientos once coma cuatro metros cuadrados. La adquirió por tradición mediante compraventa efectuada a don CARLOS EMILIO FERNÁNDEZ MOLINA, según consta en escritura pública de fecha veintinueve de marzo del año dos mil diecinueve otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fischer Yavar, título que se encuentra inscrito a fojas cuatro mil doscientas treinta y seis número cuatro mil novecientos setenta y cinco en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar del año dos mil diecinueve.

SEGUNDO: COMPROVANTA.- Por el presente instrumento, don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES**, vende, cede y transfiere a don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, quien compra, acepta y adquiere, para sí, el inmueble individualizado en la cláusula anterior. **TERCERO: PRECIO.**- El precio de la compraventa es la suma de **quince mil diecisiete Unidades de Fomento**, por su valor al **primero de Julio del año dos mil veintitrés**, la que se entera y paga de la siguiente forma: a) Con **cinco mil ochocientas doce coma setecientas quince Unidades de Fomento**, por su valor al **primero de Julio del año dos mil veintitrés**, que don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, paga a LA PARTE VENDEDORA en este acto, al contado, en dinero efectivo, declarando, don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES**, recibirlo a su entera satisfacción; y b) Con **nueve mil doscientas cuatro coma dos mil ochocientas cincuenta Unidades de Fomento, equivalente** por su valor al **primero de Julio del año dos mil veintitrés**, que don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**, paga

Código de Verificación: 202352960



MSOTO-202352960



reconociendo y haciendo suya la deuda que por esta misma cantidad mantiene don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES**, para con el **Banco Santander-Chile** al día **primero de Julio del año dos mil veintitrés**, proveniente de un mutuo hipotecario referido en la cláusula sexta del presente instrumento. LA PARTE VENDEDORA declara haber recibido la totalidad del precio, dándolo en consecuencia por íntegramente pagado. LA PARTE COMPRADORA declara haber recibido materialmente en este acto a su entera conformidad la propiedad raíz materia de este contrato. **Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato.** - **CUARTO:**

FINIQUITO. - Las partes declaran cumplidos cualquier cierre de negocio o promesa de compraventa celebrado entre ellas, relativos al objeto de este contrato, respecto de cuyas obligaciones se otorgan el más amplio y completo finiquito. - **QUINTO: FORMA DE LA VENTA.** - La venta se hace ad-corpus, en el estado en que se encuentra lo vendido y que la parte compradora declara conocer y aceptar, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, prohibición, embargo o litigio pendiente, con sus contribuciones fiscales y municipales y demás servicios al día, obligándose la parte vendedora a responder del saneamiento, de conformidad a la Ley. - **SEXTO:**

El **Banco Santander-Chile**, representado en la forma indicada, conjuntamente con don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER** y con don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES**, exponen: que por escritura pública de fecha **veintinueve de Marzo del año dos mil diecinueve, Repertorio Número cinco mil setecientos cuarenta y uno barra diagonal dos mil diecinueve, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fisher Yavar**, el **Banco Santander-Chile**, otorgó a don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES** un mutuo con objetivo vivienda por la cantidad de **diez mil quinientas Unidades de Fomento**, en **el plazo de doscientos cuarenta meses**, que devengará los **cinco primeros años** de servicio de la deuda **una tasa de interés fija y anual de dos coma treinta y dos por ciento**, por consiguiente, el dividendo mensual a pagar durante estos cinco primeros años del crédito sería de **cincuenta y cinco coma**

J. RICARDO SAN MARTIN URREJOLA

NOTARIA N° 43

Huérfanos 835, Piso 18 Santiago.

siete mil quinientas veintiocho **Unidades de Fomento**. El Banco otorgó a don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES** cuatro meses de gracia para el pago de su primer dividendo. Con posterioridad a dicho plazo y a partir del primer día del sexto año de servicio de la deuda, el saldo residual del mutuo devengará intereses por periodos anuales conforme a una tasa Base Variable que será la resultante de adicionar un spread o margen de **cero coma sesenta y uno puntos porcentuales anuales** a la denominada “Tasa Bancaria” para operaciones reajustables a trescientos sesenta días y que ha de regir para cada “periodo anual de fijación de tasa de interés” y se ajustará o determinará anualmente por el Banco acreedor según el mecanismo que se estipula en el contrato de fecha **veintinueve de Marzo del año dos mil diecinueve, Repertorio Número cinco mil setecientos cuarenta y uno barra diagonal dos mil diecinueve, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fisher Yavar**. Cada periodo anual tendrá una duración de un año y serán todos iguales y sucesivos. Sin perjuicio de lo anterior, y en todo caso, la tasa final aplicable en cada uno de los periodos anuales de fijación de tasa de interés no podrá, en ninguno de dichos periodos anuales, ser superior al **cero coma sesenta y uno por ciento anual o “Tasa Techo”**. **SEPTIMO: NOVACION.**- Por el presente acto, las partes convienen en novar el crédito mencionado precedentemente, sustituyendo al primitivo deudor don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES**, por el nuevo deudor don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER**; consecuentemente con lo anterior, el nuevo deudor declara asumir por novación el saldo insoluto de la deuda ya señalada, la que al día Primero del Presente mes asciende a la suma de **nueve mil doscientas cuatro coma dos mil ochocientas cincuenta Unidades de Fomento. Consecuentemente con lo anterior, EL NUEVO DEUDOR o DELEGADO, don ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER toma sobre sí, las obligaciones directas o indirectas contraídas por EL PRIMITIVO DEUDOR, don ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES, para con el Banco Santander-Chile, señaladas precedentemente y se obliga a cumplirlas en los mismos términos y condiciones señaladas en la escritura pública de fecha veintinueve de Marzo del**





año dos mil diecinueve, Repertorio Número cinco mil setecientos cuarenta y uno barra diagonal dos mil diecinueve, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fisher Yavar, la cual se entiende formar parte de la presente escritura para todos los efectos legales. **SEPTIMO BIS: NOVACION CONDICIONAL.** Las partes dejan establecido que la novación de que da cuenta la presente escritura está sujeta a la condición suspensiva consistente en que se inscriba la hipoteca que por el presente instrumento se constituye sobre el inmueble individualizado en la cláusula PRIMERO precedente en favor del Banco Santander Chile, los que deberán encontrarse libres de toda otra hipoteca, gravamen, prohibición, litigio o cualquier otra limitación al dominio, con la sola excepción de la hipoteca y prohibición en favor del Banco que se constituyen por el presente instrumento. Asimismo las partes se obligan a suscribir la correspondiente escritura de resciliación si dentro del plazo de ciento veinte días, a contar de esta fecha, la presente escritura no pudiera inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.- **OCTAVO: CONSENTIMIENTO DEL BANCO.** Cumplida la condición señalada en la cláusula anterior, el Banco Santander-Chile, representado en la forma indicada, acepta expresamente la novación pactada y en virtud de ésta declara liberado al PRIMITIVO DEUDOR de las obligaciones contraídas por la escritura de mutuo referido en las cláusulas sexta y séptima de este instrumento. **NOVENO: CONSTITUCION HIPOTECA.-** Asimismo, don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER** constituye en favor del **Banco Santander-Chile** hipoteca de **PRIMER GRADO** sobre la propiedad, que por el presente instrumento adquieren, individualizada en la cláusula **PRIMERA** de esta escritura, con el fin de garantizar al **Banco Santander-Chile** el cumplimiento de toda y cualesquiera obligación, especialmente de la que da cuenta el presente instrumento, y en particular las obligaciones de que da cuenta escritura pública de fecha **veintinueve de Marzo del año dos mil diecinueve, Repertorio Número cinco mil setecientos cuarenta y uno barra diagonal dos mil diecinueve, otorgada en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fisher Yavar**, como asimismo todas y cualesquier otra que EL NUEVO DEUDOR

J. RICARDO SAN MARTIN URREJOLA

NOTARIA N° 43

Huérfanos 835, Piso 18 Santiago.

tenga actualmente o en el futuro tuviere en favor de dicho Banco en moneda nacional o extranjera, derivadas de toda clase de actos y contratos y especialmente **aquellas derivadas del ejercicio de las opciones que tiene EL NUEVO DEUDOR, referidas en este instrumento y de cualquier operación de** crédito de dinero, ya sea como aceptante, suscriptor, girador, endosante o avalista de letras de cambio, pagarés y otras órdenes de pago distintas de los cheques; por créditos simples o documentarios; por avances o sobregiros en cuenta corriente o en cuentas corrientes especiales; por contratos de apertura o líneas de créditos; por saldos que arrojen sus cuentas corrientes en su contra, sea por liquidaciones parciales o definitivas, por cheques, boletas de garantía o cualquier otra clase de documentos mercantiles o bancarios; sea que resulte obligado como deudor principal, fiador, avalista, codeudor solidario o a cualquier otro título; por mutuos de dinero, préstamos en moneda corriente o extranjera efectuados con letras o pagarés o descuentos de letras de cambio, pagarés y otros documentos que representen obligaciones de pago; préstamos en cuenta especial, o por cualquier otro documento que contenga una operación de crédito de dinero; por avales, fianzas simples o solidarias u otras garantías que el **Banco Santander-Chile** haya otorgado con ocasión de operaciones de crédito y demás actos y contratos ejecutados o celebrados por EL NUEVO DEUDOR y respecto de los cuales el Banco resulte obligado al pago con derecho a repetir en contra de la persona así caucionada; por obligaciones asumidas en favor del **Banco Santander-Chile** mediante novación por cambio de deudor, de obligación u otras; por saldos de precio y demás actos y contratos ejecutados por EL NUEVO DEUDOR con el **Banco Santander-Chile**; por intereses o reajustes y prestaciones accesorias que correspondan; y por las renovaciones, sustituciones, repactaciones, reprogramaciones y prórrogas de todas estas operaciones y documentos, ya sea que estas obligaciones se hayan contraído en la oficina principal del **Banco Santander-Chile** o en cualquier sucursal del mismo Banco, establecida o que se estableciere dentro o fuera del territorio de la República. Se comprenden en la hipoteca todos los inmuebles que por adherencia o destinación pertenezcan o se

Código de Verificación: 202352960



MSOTO-202352960



reputen pertenecer a lo hipotecado, sus frutos naturales y civiles, aumentos y mejoras útiles, necesarias o voluptuarias. **DECIMO: Constitución de hipoteca en favor del Banco.**- Para asegurar el exacto, íntegro y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que **LA PARTE DEUDORA** adquiere en virtud del presente instrumento, la **PARTE GARANTE** constituye en este acto, **hipoteca de primer grado** en favor del **BANCO SANTANDER-CHILE**, sobre la propiedad que por este instrumento adquiere. **DECIMO PRIMERO: PROHIBICION.**- don **ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER** queda obligado a no enajenar, no gravar ni celebrar acto o contrato alguno relacionado con todo, o parte, de lo que por el presente instrumento se hipoteca en favor del **Banco Santander-Chile**, sin previo consentimiento escrito de dicho **Banco**, prohibiciones que se inscribirán en los Registros correspondientes conjuntamente con la hipoteca que da cuenta esta escritura.- **DÉCIMO PRIMERO BIS: Aceptación del Banco.**- El **BANCO SANTANDER-CHILE**, representado en la forma antedicha, declara que está conforme con lo estipulado en este instrumento, aceptando expresamente el reconocimiento de la deuda y la constitución de la hipoteca y prohibiciones en su favor, en los términos expuestos. **DECIMO SEGUNDO: SEGUROS.**- EL NUEVO DEUDOR se obliga a mantener aseguradas contra riesgos de incendio y sus adicionales, **en especial por daños materiales originados como consecuencia de un sismo**, las construcciones existentes o que se levanten en el inmueble que por el presente instrumento se hipoteca en favor del **Banco Santander-Chile**, en una cantidad no inferior a la señalada al efecto en la **Tasación** efectuada o que efectúe el propio Banco, la que para estos efectos se entiende formar parte integrante de este contrato **obligándose a entregar oportunamente al Banco** la respectiva póliza. La póliza deberá **cumplir con las coberturas mínimas exigidas por el Banco**, extenderse a nombre del NUEVO DEUDOR y endosarse a favor del Banco como acreedor hipotecario. **En el evento que EL NUEVO DEUDOR no contrate directa y personalmente este seguro de incendio, por el presente instrumento le otorga un mandato expreso al Banco Santander-Chile para**

J. RICARDO SAN MARTIN URREJOLA

NOTARIA N° 43

Huérfanos 835, Piso 18 Santiago.

que lo contrate inmediatamente, si así lo estima conveniente, a su nombre y por cuenta propia, aceptando y obligándose expresamente **el mandante-nuevo deudor** a reembolsar al Banco el pago de la o las primas correspondientes. El seguro podrá contratarse por años pero, si treinta días antes del vencimiento no se renovare por EL NUEVO DEUDOR, **ésta le otorga al Banco Santander-Chile, desde ya, un mandato expreso** para contratarlo a su nombre y por cuenta propia, pagando por cuenta de ella, las primas necesarias para mantener vigente el seguro. Ninguna responsabilidad afectará al Banco por la no contratación o por la no renovación del seguro, o por cualquier otra causa referente a la póliza o a la Compañía Aseguradora. Asimismo, queda convenido y entendido que, en caso de siniestro parcial la Compañía Aseguradora no podrá, sin previa autorización escrita del Banco, indemnizar en forma directa a la parte nueva deudora o al propietario de la propiedad hipotecada y siniestrada parcialmente. Será obligación de la parte nueva deudora el rehabilitar los montos asegurados en caso de siniestro, en los mismos términos y condiciones señalados. EL NUEVO DEUDOR, deberán contratar, además, **en un cien por ciento cada uno**, seguros de **desgravamen** hipotecario por todo el tiempo que se encuentren vigentes las deudas que constan en este instrumento, como de cualquier otra que haya contraído con el Banco y por un monto equivalente a ellas, **obligándose a entregar oportunamente al Banco** la respectiva póliza. La póliza deberá **cumplir con las coberturas mínimas exigidas por el Banco**, extenderse a nombre del NUEVO DEUDOR y endosarse a favor del Banco como acreedor hipotecario. **En el evento que EL NUEVO DEUDOR no contrate directa y personalmente este seguro de desgravamen, por el presente instrumento le otorga un mandato expreso al Banco Santander-Chile para que lo contrate inmediatamente**, quedando El Banco expresamente facultado y con el derecho, aún con prescindencia de la parte **mandante-nuevo deudor** y en las mismas condiciones señaladas para la contratación del seguro de incendio, para contratar los seguros y cargar a cuenta del NUEVO DEUDOR el costo de los mismos. Los seguros deberán tomarse a nombre del Banco y el pago de las primas será de cargo



exclusivo del nuevo deudor. No obstante lo anterior, el nuevo deudor faculta /n/ irrevocablemente al Banco para que le /s/ cobre las primas, de los seguros referidos, conjuntamente con el pago de los dividendos o servicios de su deuda. Ninguna responsabilidad afectará al Banco por la no contratación o por la no renovación, en su caso, del seguro o por cualquier otra causa referente a la póliza o a la Compañía Aseguradora. Es y será de exclusiva responsabilidad del NUEVO DEUDOR el satisfacer oportunamente los requerimientos de la Compañía Aseguradora para la contratación y/o renovación de los seguros, bastando para tales efectos una simple comunicación por carta certificada dirigida al domicilio del nuevo deudor efectuada por el Banco o por la Compañía Aseguradora. Asimismo, en el evento que el o los seguros sean contratados directamente por el nuevo deudor o en caso de mora o simple retardo en el pago de los dividendos o cuotas, el Banco quedará liberado de toda responsabilidad respecto de dichos seguros. Asimismo, EL NUEVO DEUDOR declara **expresamente** conocer: a) **Que** puede contratar los seguros que da cuenta esta cláusula por su cuenta, directamente en cualquier entidad aseguradora o a través de cualquier corredor de seguros del país. Si el nuevo deudor opta por esta vía, deberá contratar y pagar dicho seguro por toda la vigencia del crédito y entregar al Banco la respectiva póliza, debidamente endosada; b) **Que**, por norma general, las Compañías de Seguros de Vida no aseguran desgravamen una vez que el asegurado haya cumplido **ochenta** años de edad; en consecuencia, produciéndose tal evento, o la edad que prescriba la compañía aseguradora contratante del seguro de desgravamen, el crédito quedará desprotegido de tal seguro; y c) **Que** en caso que exista duplicidad de pólizas de seguros, el nuevo deudor deberá solicitar la devolución por concepto de pago de primas directamente ante la compañía aseguradora correspondiente.- **DECIMO TERCERO: SUBSISTENCIA DEL MUTUO.**- En lo no modificado en esta escritura permanecen plenamente vigentes en todas sus partes las estipulaciones de la escritura pública de fecha **veintinueve de Marzo del año dos mil diecinueve, Repertorio Número cinco mil setecientos cuarenta y uno barra diagonal dos mil diecinueve, otorgada**

J. RICARDO SAN MARTIN URREJOLA

NOTARIA N° 43

Huérfanos 835, Piso 18 Santiago.

en la Notaría de Viña del Mar de don Luis Enrique Fisher Yavar, antes citada, la cual debe considerarse como parte integrante de esta escritura para todos los efectos legales. **DECIMO CUARTO: GASTOS.**- Todos los gastos, derechos notariales y del Conservador de Bienes Raíces, y los impuestos y derechos derivados del presente instrumento, serán de cargo exclusivo del nuevo deudor.

DECIMO QUINTO: MANDATO AL PORTADOR.- Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir del Conservador de Bienes Raíces respectivo las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que procedan.

DECIMO SEXTO: DOMICILIO.- Para todos los efectos legales a que hubiere lugar, las partes fijan su domicilio en la comuna y ciudad de **Santiago**, prorrogando expresamente competencia para ante sus Tribunales de Justicia, sin perjuicio del domicilio que corresponde al lugar de residencia de la parte nueva deudora, a elección del Banco. Todos los pagos y demás operaciones a que de lugar el presente instrumento, se efectuarán necesariamente en las oficinas del Banco, o en el lugar que oportunamente se le comunique a la parte nueva deudora mediante carta certificada.- **DECIMO SEPTIMO: INFORMACION AL DEUDOR.** EL NUEVO DEUDOR declara haber recibido de parte del Banco, en forma cabal y oportuna, toda la información necesaria acerca de los gastos globales aproximados que demanda esta operación, tales como impuestos, gastos notariales, derechos de inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, primas de seguros de desgravamen, de incendio y sus adicionales, tasación del inmueble y estudio de títulos. Asimismo, declara conocer que el Banco tasa e informa los títulos del o los inmuebles que se le ofrecen en garantía hipotecaria, sólo desde su punto de vista, criterio y para resguardar sus derechos, siendo de exclusiva responsabilidad de las partes de este instrumento el contratar, si lo estiman necesario, sus propios asesores, profesionales y técnicos que resguarden sus derechos. **El nuevo deudor declara haber sido informado, en detalle, respecto de los seguros asociados a su crédito hipotecario, la corredora con la que se contratarán dichos seguros, cobertura, costos, exclusiones, deducibles, montos de las primas, riesgos adicionales, todo ello en conformidad con la**

11

Código de Verificación: 202352960



MSOTO-202352960

circular número tres mil trescientos veintiuno de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.- DECIMO OCTAVO: Información al cliente hipotecario.- El BANCO SANTANDER-CHILE, debidamente representado como se señaló, declara: **Uno)** Que la **Carga Anual Equivalente** del Crédito /**CAE**/ que da cuenta el presente instrumento a ésta fecha, es de **dos coma cuarenta por ciento. Dos)** Que el **Costo Total del Crédito** de que da cuenta el presente instrumento, es de **once mil doscientas catorce coma seis mil quinientas siete Unidades de Fomento; Tres)** Que los **gastos asociados** al otorgamiento del crédito que da cuenta el presente instrumento son los siguientes: a) **Tasación: ciento siete mil quinientos cincuenta pesos.-** b) **Estudio de Títulos: una coma setenta y nueve Unidades de Fomento.-** c) **Redacción de escritura: tres coma veintisiete Unidades de Fomento.-** d) Notaría: **ciento veintiséis mil trescientos diecisiete pesos.-** Se hace presente que algunas Notarías de regiones podrían cobrar un arancel más alto que el señalado precedentemente. e) **Impuesto al Mutuo:** cero **por ciento** del monto del crédito.- f) Conservador de Bienes Raíces de Santiago: f.uno) Dos por mil del monto del precio de la Compraventa en inscripciones de dominio y dos por mil del monto del préstamo en las inscripciones de Hipoteca; f.dos) Inscripción de Prohibiciones. Alzamientos y copias de inscripción realizadas y certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones, se cobran según el arancel del Conservador respectivo, conforme al Decreto Exento número quinientos ochenta y ocho, de fecha veintisiete de noviembre de mil novecientos noventa y ocho del Ministerio de Justicia, publicado en el Diario Oficial de fecha tres de diciembre de mil novecientos noventa y ocho. Conforme al mismo Decreto, los Conservadores de Bienes Raíces distintos del de Santiago, Valparaíso, Viña del Mar y San Miguel, tienen derecho a cobrar un recargo del cincuenta por ciento en las actuaciones que realicen. **Cuatro).** Que sin perjuicio de la facultad que tiene el deudor para contratar los **seguros** de que da cuenta el presente instrumento en cualesquiera de las entidades que los comercialicen, el Banco deja constancia que el **costo mensual** a esta fecha de los seguros colectivos que contrata para los

J. RICARDO SAN MARTIN URREJOLA

NOTARIA N° 43

Huérfanos 835, Piso 18 Santiago.

deudores, para el evento que la parte deudora no los hubiere contratado por su cuenta, es el siguiente: a) **Seguro de Desgravamen: cero coma ocho mil cien Unidades de Fomento.** b) **Seguro de Incendio con Adicional de Sismo: en operacionada. Cinco**) En caso de atraso o retardo en el pago del mutuo conferido o sus cuotas, el Banco podrá encomendar la cobranza prejudicial a empresas externas, pudiendo éstas por consiguiente realizar las gestiones necesarias destinadas a que el deudor se ponga al día en el pago de su crédito. Los gastos de esa cobranza son de cargo del deudor, los que se aplicarán como porcentaje del dividendo, cuota o saldo impago, según sea el caso, conforme a la siguiente escala: Por obligaciones hasta diez unidades de fomento, nueve por ciento; por la parte que excede de diez y hasta cincuenta unidades de fomento, seis por ciento, y por la parte que excede de cincuenta unidades de fomento, tres por ciento. En caso de exigibilidad anticipada del saldo de deuda, los porcentajes de honorarios a cobrar son los mismos anteriores, los que se calcularán sobre el total del capital adeudado. Información relevante al deudor hipotecario.- a) Servicio de Atención de Reclamos: El Banco cuenta con un Servicio de Atención al Cliente que atiende consultas y reclamos de los mismos. En la página Web del Banco se encuentra publicada la forma como acceder a dicho servicio. b) Sello Sernac: Se deja constancia que este contrato no cuenta con sello Sernac, no obstante haber sido redactado con apego a las disposiciones legales vigentes. c) Hoja Resumen del presente contrato: La parte deudora declara haber recibido copia de la hoja resumen del contrato en la que se contiene la explicación de sus principales cláusulas; asimismo la parte deudora declara que tomó previo y acabado conocimiento del contenido de la Hoja Resumen del Crédito exigida por el artículo treinta y nueve del Decreto número cuarenta y dos del año dos mil doce del Ministerio de Economía que establece información que debe entregarse al Consumidor de Créditos Hipotecarios; a mayor abundamiento dicho anexo se protocoliza al final del presente instrumento. Uno) El deudor podrá consultar en la página web www.santander.cl, sección "mundo hipotecario", mayor información sobre el crédito hipotecario que está contratando, sus características

Código de Verificación: 202352960



MSOTO-202352960

y condiciones; Dos) La parte deudora declara haber recibido del Banco toda la información, en forma oportuna y completa, acerca de los gastos globales aproximados de esta operación, por concepto de impuestos, derechos notariales y del Conservador de Bienes Raíces, primas de seguros, tasación del inmueble, estudio de títulos y redacción de escritura. El deudor declara haber sido informado, en detalle, respecto de los seguros asociados a su crédito hipotecario, la corredora con la que se contratarán dichos seguros, cobertura, costos, exclusiones, deducibles, montos de las primas, riesgos adicionales, todo ello en conformidad con la circular número tres mil trescientos veintiuno de la Superintendencia de Bancos e Instituciones

Financieras. **DECIMO NOVENO: PRESENTES A ESTE ACTO**, comparecen

EL VENDEDOR, don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES**, ya individualizado, y su cónyuge, doña **XIMENA DEL CARMEN LEIVA ZÚÑIGA**, chilena, casada con **EL VENDEDOR**, don **ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES**, y de su mismo domicilio, empleada, Cédula Nacional de Identidad número trece millones setecientos quince mil novecientos noventa y cinco guión tres. en adelante también denominada indistintamente "el cónyuge no propietario"; mayor de edad, quien acredita su identidad con la cédula citada, declaran y exponen: **a)** Que a la fecha de esta escritura ninguno de ellos ha solicitado judicialmente la declaración de la calidad de "**Bien Familiar**" del inmueble que por el presente instrumento se vende; **b)** Sin perjuicio de lo anterior, el cónyuge no propietario, viene en consentir y aceptar expresamente los términos del presente contrato, y, en especial, la enajenación de que da cuenta esta escritura. **VIGESIMO: PODER ESPECIAL**.

- Por el presente instrumento, los comparecientes, confieren al **Banco Santander-Chile poder especial e irrevocable**, 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 minutias que correspondan, con el único fin y objeto de solucionar

J. RICARDO SAN MARTIN URREJOLA

NOTARIA N° 43

Huérfanos 835, Piso 18 Santiago.

íntegramente cualquier eventual reparo u objeción que pueda formular el Señor 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 nueva 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 mandato conferido en los términos relacionados y se obliga a cumplirlo fielmente. **VIGESIMO PRIMERO: ALZAMIENTO HIPOTECA Y PROHIBICION.** Asimismo el **Banco Santander-Chile**, representado como se dijo, alza en forma definitiva **y tan solo con relación al inmueble objeto del presente contrato**, la **HIPOTECA** inscrita **a fojas dos mil doscientas veinte número dos mil ciento treinta y uno** en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de **Viña del Mar**, correspondientes al **año dos mil diecinueve** y la **PROHIBICIÓN** inscrita **a fojas cero mil ochocientos tres número cero dos mil ochenta y ocho**, en el Registro de Prohibiciones del mismo Conservador señalado, correspondiente al **año dos mil diecinueve**. El señor Conservador competente procederá a los referidos alzamientos bajo condición de que **previamente** se encuentre inscrita la hipoteca y la Prohibición que por el presente instrumento se constituyen en favor del **Banco Santander-Chile**, por lo que, en caso contrario, continuarán plenamente vigentes la Hipoteca y Prohibición que se alzan bajo dicha condición. **VIGESIMO SEGUNDO:**



MSOTO-202352960



DECLARACION DEUDOR.- EL NUEVO DEUDOR y los comparecientes declaran bajo juramento que sus declaraciones contenidas en esta escritura respecto a su nacionalidad, identidad, profesión, estado civil y domicilio son verdaderas, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo **ciento sesenta** del Decreto con Fuerza de Ley número tres, del veintiséis de Noviembre de mil novecientos noventa y siete, que fijó texto refundido y sistematizado de la Ley General de Bancos, Decreto con Fuerza de Ley número doscientos cincuenta y dos, de cuatro de Abril de mil novecientos sesenta.- **VIGESIMO**

TERCERO: Indivisibilidad de las obligaciones. Convienen las partes, que todas y cada una de las obligaciones caucionadas con la hipoteca que se constituye por la presente escritura tendrán el carácter de indivisibles, de modo que su cumplimiento podrá exigirse a cualquiera de los herederos del NUEVO DEUDOR, conforme a los artículos mil quinientos veintiséis número cuatro y mil quinientos veintiocho del Código Civil.- **PERSONERÍAS:** La **personería** de doña **MARÍA FANNY MEJÍAS VÁSQUEZ**, para representar al **BANCO SANTANDER-CHILE**, consta de escritura pública de fecha veinte de agosto de dos mil quince, otorgada en la notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández, la que no se inserta por ser conocida de las partes y del notario que autoriza.- **Se deja expresa constancia que el Certificado Contribución rol número siete mil cuatro guión setenta y seis**, de la Comuna de Viña del mar emitido por Tesorería General de la República. **Certificado de Matrimonio Vendedor**, **Certificado de Matrimonio comprador con constancia de divorcio** emitidos por el Servicio de registro Civil e Identificación; **Comprobante de no deuda de Alimentos Vendedor y comprador**, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación; Hoja Resumen de Crédito Hipotecario y Glosario Hoja de Resumen del Crédito; documentos todos que el Notario infrascrito ha tenido a la vista y se protocolizan con esta fecha al final de los Registros de Escrituras Públicas de esta Notaría, bajo el número dos mil setecientos sesenta y dos de este mismo repertorio y fecha. El borrador de la presente escritura fue redactado por el abogado doña Carmen Gloria Muñoz. En

J. RICARDO SAN MARTIN URREJOLA

NOTARIA N° 43

Huérfanos 835, Piso 18 Santiago.

comprobante y previa lectura ratifican y firman los comparecientes con el Notario que autoriza. Se da copia. DOY FE.

ENRIQUE ALEJANDRO CABO OSMER

C.I.Numero

6.215.778-X

El Notario que autoriza, certifica que a la fecha de suscripción del presente instrumento, comprador(es) ni vendedor(es), no tienen inscripción vigente en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos.-
Doy fe-
29-12-2023
NOTARIA

ALEXIS MARCELO ARANCIBIA REYES

C.I.Numero

11.616.778-8

NO AFECTA
O EXENTA

IVA

SE TUVO A LA
VISTA EL
ANEXO N°1,
DECLARACIÓN
JURADA ART.
75 CODIGO
TRIBUTARIO

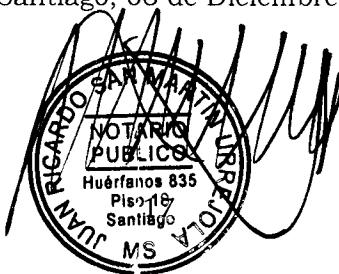
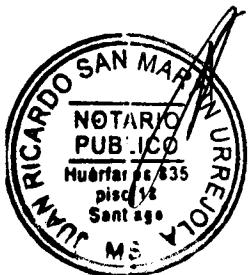
XIMENA DEL CARMEN LEIVA ZÚÑIGA

C.I.Numero 13.715.985-3

MARÍA FANNY MEJÍAS VÁSQUEZ
Rut: 10.365.957-4
BANCO SANTANDER-CHILE

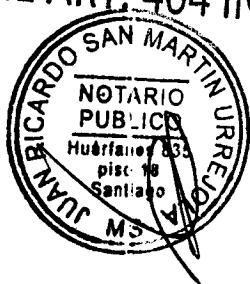
En rep. BANCO SANTANDER-CHILE

RECTIFICACION Y COMPLEMENTACION: Por Escritura Pública de fecha 29 de noviembre 2023, Repertorio N°36.275-2023, se rectifica y complementa la escritura del centro en los términos en ella indicados. Doy Fe. - Santiago, 06 de Diciembre de 2023.-



MSOTO-202352960

INUTILIZADO
CONFORME ART. 404 INC. C.O.T.



Código de Verificación: 202352960

