

COPIA AUTORIZADA
NO ENDOSABLE

SEPTIEMBRE 2010 N° 1-441/2010
26 ABRIL 2010

CONTRATO DE COMPRAVENTA Y MUTUO HIPOTECARIO ENDOSABLE
PARA COMPRA DE VIVIENDA - SUBSIDIO HABITACIONAL (D.S. N° 54 V. y U. 2009)
(U.F.)



En Concepción, República de Chile, a Diez y Seis de Abril del año 2010, comparecen por una parte doña Constanza Pérez Vargas, chilena, divorciada, Ingeniero comercial, Cédula Nacional de Identidad N° 13.272.104-1, y don Julio Benito Sofía, chileno, casado, constructor civil, Cédula Nacional de Identidad N° 10.665.579-0, ambos en representación de "INMOBILIARIA FAMILAR S.A.", persona jurídica de Rol Único Tributario N° 96.921.220-K, ambos domiciliados en calle Rosario Norte N° 515, piso 17, comuna de Las Condes, Santiago, y de paso en esta, en adelante a indistintamente también denominado "la parte vendedora", "la vendedora" y/o "el vendedor", y por la otra don Josefina Makarena Beltrán Aguirre, Chilena, Empleada, Cédula Nacional de Identidad N° 15.198.612-8, SOLTERA, con domicilio en Calle Bilbao N° 445, Sector Arenal, Comuna de Talcahuano, en adelante e indistintamente también denominada "el comprador" y/o "la parte compradora" y/o "el deudor" y/o "el mutuario", y don Miguel Rafael Sabag Couchot, chileno, casado, Ingeniero, Cédula Nacional de Identidad y Rol Único Tributario número 10.992.627-K, con domicilio en Calle O'Higgins N° 485, comuna de Concepción, en representación del BANCO DEL ESTADO DE CHILE, R.U.T. N° 97.030.000-7, persona jurídica de su mismo domicilio, dedicada al giro de su nombre, todos chilenos, y mayores de edad, a quienes conozco por haberme exhibido sus respectivas cédulas de identidad, y exponen: PRIMERO: Consta de la inscripción de dominio de fojas 4658 N° 2903 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano del año 2002, que la sociedad INMOBILIARIA FAMILAR S.A. adquirió por escritura pública de fecha 15 de Octubre de 2002 otorgada ante Notario Público de Concepción don Mario Aburto Contardo, el LOTE F 2 A, resultante de la subdivisión del LOTE F 2 y este a su vez proviene de la subdivisión del LOTE F del Fundo Hualpén, ubicado en la ciudad y comuna de Talcahuano, hoy Comuna de Hualpén, de conformidad al plano de subdivisión agregado al final del Registro de Propiedad del año 2002 de Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, bajo el N° 105. Este LOTE F 2 A, tiene una superficie de 437.551 metros cuadrados, y los siguientes deslindes particulares: Al Norte, en 312,95 metros y línea quebrada de 375,06 metros con LOTE F 1 E, en 245,06 metros con eje canal Gándara, en 209,46 metros y línea quebrada de 30,81 metros con eje Canal Price, Al Sur, en 28,39 metros y línea quebrada de 52,76 metros, 34,37 metros y 866,62 metros con zona expropiación Avenida Costanera, Al Poniente, en línea curva de 879,11 metros con expropiación Avenida Costanera y en 326,59 metros con Lote Rol 7021-236, y Al Oriente, en 393,22 metros con Avenida Gran Bretaña, en 98,80 metros con Lote F 1 E, en 183,60 metros con Lote F 1 D 1, en 97,73 metros y línea quebrada de 68,35 metros con Lote F 1 C, en 95,30 metros con Lote F 1 B y en 204,95 metros con Lote F 1 A 2. El LOTE F 2 tiene según sus títulos una superficie aproximada de 104,2374 hectáreas, y los siguientes deslindes particulares: Al Norte, en línea quebrada de 503,15 y 827,14 metros con Fundo Hualpén Peñuelas Rol Número 7021-1 y en 300,00 metros con Patricio Price Rol Número 7021-236, Al Sur, en línea quebrada de 368,60 y 369,13 metros con Lote F 1 y en 589,28 metros con Avenida Gran Bretaña y en línea quebrada de 140,00; 239,00 y 118,00 metros con Estadio S.A., Al Oriente, en línea quebrada de 312,95 y 375,06 metros con Lote F Uno, en 226,28 metros con calle Sarajevo y en 315,00 metros con Patricio Price Rol 7021-236, y Al Poniente, en 612,31 metros con río Bio Bio. Por escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2004 otorgada ante el Notario Público de Concepción don Mario Aburto Contardo, la escritura primitiva de fecha 15 Octubre de 2002 fue modificada, siendo posteriormente complementada por escrituras públicas de fecha 11 de Mayo de 2007, de fecha 28 de Diciembre de 2007, todas otorgadas ante el Notario de Concepción don Mario Aburto Contardo, en los términos que allí se expresan, tomando nota al margen de la inscripción de dominio de fojas 4658 N° 2903 del Registro de Propiedad 2002 del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano. El Lote F 2 A, a su vez fue subdividido, según consta de resolución de Subdivisión N° 25 de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Hualpén de Fecha 16 de Abril de 2007, lo que dio origen a un total de 15 Lotes, que se han denominado: F 2 A-1, F 2 A-2, F 2 A-3, F 2 A-4, F 2 A-5, F 2 A-6, F 2 A-7, F 2 A-8, F 2 A-9, F 2 A-10, F 2 A-11, F 2 A-12, F 2 A-13, F 2 A-14 y F 2 A-15; y cuyo plano de subdivisión fue agregado bajo el N° 66 al final del Registro de Propiedad del Año 2007 del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano. Por resolución N° 62 de fecha 10 de Diciembre de 2007, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Hualpén, se rectificó la subdivisión relativa a los Lotes Denominados F 2 A-11, F 2 A-12, F 2 A-13, F 2 A-14 y F 2 A-15, siendo su plano agregado bajo el N° 44 al final de Registro de Propiedad del año 2008 del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano. Por Resolución N° 11 de fecha 06 de Febrero de 2009, de la Dirección de Obras Municipales de Hualpén, se rectifica la subdivisión en relación a los Lotes F 2 A-1, F 2 A-4, F 2 A-5, F 2 A-6 y F 2 A-11, cuyo plano fue agregado bajo el N° 79 al final del Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano. Por resolución N° 12 de fecha 06 de Febrero de 2009, de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Talcahuano se procedió a subdividir el LOTE F 2 A-1, dando origen a los Lotes F 2 A-1A y F 2 A-1B, cuyo plano fue inscrito bajo el N° 80 al final de Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano. El Lote F 2 A-1B, que tiene una superficie aproximada de 26.476,14 metros cuadrados y cuyo plano fue agregado bajo el N° 80 al final de Registro de Propiedad del año 2009 del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, se comprende en el Polígono A-E-F-G-H-I-J-K-L-17-18-20-B-2-A, y deslinda: NORTE, en tramo A-E de 19,00 metros, en tramo F-G de 10,40 metros, en tramo H-I en 19,40 metros, en tramo J-K de 11,40 metros; y en tramo L-17 de 74,64 metros, todos con Lote F 2 A-1A resultante de la misma

subdivisión, y en tramo 17-18 de 65,50 metros con Lote F 2 A-2; SUR, en tramo B-2 de 117,05 Metros y en tramo B de 42,53 metros con Lote F Dos A-3; ORIENTE, en tramo E-F de 5,94 metros, en tramo G-H de 30,99 metros y en tramo I-J de 7,63 metros con Lote F 2 A-1A resultantes de la misma subdivisión, y en tramo K-L de 83,02 metros con propietarios, y PONIENTE, en tramo 2-A de 111,84 metros con otros propietarios y en tramo 18-20 de 174,43 con otros propietarios, y Lote F 2 A-1A resultante de la misma subdivisión. Por instrumento privado de fecha 01 de Marzo de 2009, Inmobiliaria Familiar S.A. encargo la construcción a suma alzada del Proyecto o Conjunto Habitacional denominado "Los Prados de La Floresta II" consistente en 172 unidades habitacionales, ubicado en la comuna de Hualpén, Región del Bío Bío. En el predio antes destinado, denominado Lote F 2 A-1B, se procedió a efectuar un **Loteo DFL N° 2 con Construcción Simultánea**, aprobado por resolución número 15 de fecha 25 de febrero de 2009, otorgada por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Hualpén, y al amparo de **Permiso de Edificación N° 005** de fecha 25 de febrero de 2009, de Concepción de don Mario Aburto Cortado, con fecha 14 de julio de 2009, repertorio N° 3.448/2009. El certificado de **Recepción Definitiva Parcial de la Obra de Urbanización** de conformidad al DFL N° 2, certificado que además, da cuenta de la autorización para transferir 172 Lotes Habitacionales y 1 de Equipamiento Municipal, y que en dicho documento se detallan. La recepción definitiva de las viviendas construidas, consta del Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación N° 006 de fecha 21 de Enero de 2010 de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Hualpén, y en el se da cuenta que las viviendas se encuentran acogidas a los beneficios establecidos en el DFL N° 2 de 1959. El **Plano de Loteo del Conjunto Habitacional** denominado "Los Prados de La Floresta II", Lote F 2 A-1B, el **Certificado de Recepción Definitiva Parcial de Obras de Urbanización** Loteo DFL N° 2, y el **Certificado de Recepción Definitiva de Obras de Edificación**, se archivaron bajo los números 432, 432-1 y 432-2, respectivamente, al final del Registro de Propiedad del año 2010 del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano, en relación con la inscripción de fojas 4.658 N° 2.993 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Talcahuano correspondiente al año 2002. **SEGUNDO:** Por el presente instrumento, **INMOBILIARIA FAMILIAR S.A.**, representada en la forma indicada en la competencia, vende, cede y transfiere a doña **Joseline Makarena Beltrán Aguirre**, quién compra y declara aceptar y adquirir para sí, el inmueble compuesto de sitio y casa ubicado en Hualpén, que corresponde al Lote N° 7 de la Manzana 1, según Plano de Loteo mencionado anteriormente, siendo sus deslindes particulares, los siguientes: Norte, en 11,00 metros con lote 6 manzana 1; Sur, en 11,00 metros con lote 8 de la Manzana 1 tiene una superficie de 73,70 metros cuadrados. Este lote N° 7 inmueble se encuentra enrolado con el número 5735-13, de la Comuna de Hualpén. **TERCERO:** El precio de compraventa es el equivalente en pesos de 910,00000 Unidades de Fomento, por su valor a la fecha del presente contrato, que se entera y paga de la siguiente forma: a) Con el equivalente en pesos de 0,00000 Unidades de Fomento, por su valor a la fecha del presente contrato, que el comprador paga al vendedor en este acto, en dinero efectivo, quien lo declara recibir a su entera satisfacción; b) Con el equivalente en pesos de 30,00000 Unidades de Fomento, por su valor a la fecha del presente contrato, cantidad que corresponde a la cuota de ahorro mínimo establecida en el artículo quinto del D.S. 04 (V. y U.) del año 2009, que se encuentra cancelada con anterioridad a este acto y que el vendedor declara haber recibido a completa satisfacción y conformidad; c) Con el equivalente en pesos de 460,00000 Unidades de Fomento, por su valor a la fecha del presente contrato, que el BANCO DEL ESTADO DE CHILE entrega a la vendedora, por cuenta y riesgo de la parte compradora, con cargo a un mutuo hipotecario endosable por igual cantidad de Unidades de Fomento, que el Banco le otorga a la parte compradora en la cláusula séptima de esta escritura, en las condiciones y modalidades que más adelante se señalan; y d) Con el equivalente en pesos de 420,00000 Unidades de Fomento, cantidad a la que asciende el monto total de subsidio habitacional establecido en el D.S. 04 (V. y U.) del año 2009, que el SERVIU paga directamente al vendedor conforme el valor que tenga la unidad de fomento a la fecha de su pago efectivo, de acuerdo a lo contemplado en el referido Decreto, y cumpliendo los requisitos exigidos por el Convenio celebrado entre el SERVIU Región del Bío Bío y la sociedad Inmobiliaria Familiar S.A., con fecha 17 de Marzo de 2009, aprobado según Resolución N° 1266, emitida por el SERVIU antes citado el 17 de Marzo de 2009. **Cartola Pre-Asignación Folio N° 12382213**, documento que se tiene a la vista por el Notario y se protocoliza con esta fecha y el mismo Número de este documento, al final del presente Registro Notarial. Este subsidio es una ayuda estatal directa, sin cargo a restitución para su beneficiario. Este subsidio es una ayuda estatal directa sin cargo de restitución para su beneficiario. "El comprador" declara haber recibido materialmente a su entera conformidad la propiedad raíz de éste contrato. "El vendedor" declara haber recibido la totalidad del precio y lo declara, en consecuencia, íntegramente pagado. Las partes renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato. **CUARTO:** Por el presente instrumento la Vendedora confiere mandato al **SERVIU Región del Bío Bío**, para que proceda a descontar del monto del Subsidio -que se imputa al precio- al cual se hace referencia en la cláusula precedente, la cuota correspondiente al contrato de Mutuo celebrado con fecha 09 de Junio de 2009, otorgado a **Constructora Carrán S.A.**, en virtud de la Resolución Exenta N° 2.742 de fecha 09 de Junio De 2009, destinado a la construcción de las viviendas del proyecto habitacional "Lote F 2 A-1B", también denominado **Conjunto Habitacional "Los Prados de la Floresta II"**, regido por las disposiciones del referido contrato de mutuo, por el D.S. N° 4, por las disposiciones de la ley N° 18.010.- Código Civil, enterando el saldo que resulte descontado el pago de la cuota del mutuo, a la Vendedora. **CUARTO BIS:** Las partes declaran cumplida cualquiera promesa de

compraventa celebrada entre ellas, relativa al inmueble objeto de este contrato respecto de cuyos obligaciones se encuentra el más amplio y completo finiquito. **QUINTO:** La venta se hace como cuerpo cierto, en el estado en que actuamente se encuentra lo vendido, con sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen. El comprador declara que conoce el estado de la propiedad. **SEXTO:** Entre el **BANCO DEL ESTADO DE CHILE** y **Joseline Makarena Beltrán Aguirre** se ha convenido en el siguiente contrato de mutuo hipotecario endosable, por el cual el Banco del Estado de Chile presta a la señora **Joseline Makarena Beltrán Aguirre** la suma de **460.000.000** Unidades de Fomento, para el financiamiento de vivienda, sujeto a las disposiciones del número 7 del artículo 69 de la Ley General de Bancos y de Hacienda, y sujeto también a lo establecido en el Capítulo 8-4 de la Recopilación de Normas de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras y sus modificaciones posteriores, y a las disposiciones que se contienen en la clausula siguiente. **SEPTIMO:** El **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, a fin de enterar la parte del precio de venta señalada en la letra c) de la **clausula tercera** precedente, da en préstamo a **Joseline Makarena Beltrán Aguirre** en adelante "el deudor" o "el mutuario", la cantidad de **460.000.000** Unidades de Fomento, por su equivalencia en pesos moneda legal a la fecha del presente contrato, declarando el deudor haber recibido el importe de este mutuo a su entera y total satisfacción y conformidad. El mutuario, en este acto, entrega dicha suma al **BANCO DEL ESTADO DE CHILE** y le confiere un mandato mercantil irrevocable y gratuito, en conformidad a los artículos 735 y siguientes del Código de Comercio, para que entregue directamente a la parte vendedora, y por su cuenta, el importe del referido mutuo, el valor en pesos moneda legal que tenga la Unidad de Fomento a la fecha en que se verifique dicha entrega una vez que se encuentre inscrita, con el carácter de primer grado, en el Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces competente, la hipoteca que el deudor constituye en favor del Banco para garantizar dicho mutuo y a que se hace referencia en esta escritura. El Banco acepta este mandato en los términos señalados. **OCTAVO:** El deudor se obliga a pagar a la orden del **BANCO DEL ESTADO DE CHILE** la expresada cantidad de **460.000.000** Unidades de Fomento, en el plazo de **300** meses, a contar del día primero del mes subsiguiente al de la fecha de este contrato, por medio de igual número de dividendos o cuotas, mensuales, vencidos y sucesivos. Dichos dividendos comprenderán la amortización y los intereses. La tasa de interés real, anual y vencida que devenga el presente mutuo será del **5,5 %** anual. Los intereses se devengarán a contar del día primero del mes subsiguiente al de la fecha de la presente escritura. El dividendo mensual a pagar será el que resulte de multiplicar por **0,006061** el número de Unidades de Fomento que corresponde a cada uno de los respectivos **300** dividendos, a contar del dividendo número uno, que constan en la tabla de desarrollo elaborada por el Banco a vía ejemplar para un préstamo u obligación de una Unidad de Fomento y que se encuentra protocolizada con fecha **16/12/2002** bajo el N° **15434-2002**, en la notaría de Santiago de don Gonzalo de la Cuadra Fabres. El deudor declara conocer y aceptar expresamente la indicada tabla. Las partes dejan expresa constancia que la referida tabla, confeccionada de acuerdo con las pautas señaladas en el Capítulo 8-4 de la Recopilación de Normas de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, forma parte integrante de la presente escritura para todos los efectos legales. En atención a que dicha tabla de desarrollo se ha confeccionado considerando como base el día uno del primer mes del plazo del mutuo, esto es, del día primero del mes subsiguiente al de la fecha de la presente escritura, si el desembolso efectivo del préstamo se efectúa antes de dicha fecha, el mutuario deberá pagar los intereses correspondientes a los días comprendidos entre la fecha del desembolso efectivo del préstamo y el día primero del mes subsiguiente al de la fecha de esta escritura, calculándose en forma proporcional al número de días comprendido entre dichas fechas. El mutuario faculta expresamente al Banco para prorratear y distribuir la diferencia de intereses que se produzca por este concepto en doce cuotas, las que se cobrarán conjuntamente con el cobro de los primeros diez días dividendos o cuotas del mutuo. Los dividendos se pagarán por mensualidades vencidas, dentro de los primeros diez días corridos del mes siguiente al del respectivo vencimiento, correspondiendo por consiguiente efectuar el primer pago dentro de los primeros diez días corridos del tercer mes siguiente al de la fecha de este contrato. Queda expresamente estipulado que esta obligación tendrá el carácter de indivisible para todos los efectos legales. **NOVENO:** Los dividendos deberán ser pagados en dinero efectivo por el equivalente al valor de las Unidades de Fomento a la fecha de su pago efectivo. Sin perjuicio de lo anterior, si el dividendo no fuere pagado dentro del plazo establecido en la clausula anterior, devengará desde el día primero del mes en que debió haberse pagado un interés penal igual al máximo que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero en moneda nacional reajustables. El deudor abonará asimismo el interés máximo que la ley permita estipular, sobre todas las sumas que el Banco hubiere desembolsado por el deudor, como ser: primas de seguros, contribuciones del bien raíz que se hipoteca, así como también por cualquier suma que el Banco tuviere que desembolsar con ocasión de este préstamo. **DECIMO:** Las partes dejan expresa constancia que el crédito otorgado en este acto por el **BANCO DEL ESTADO DE CHILE** a la compradora lo es con "clausula a la orden", en atención a que dicho crédito se encuentra sometido a la normativa legal y reglamentaria definida en la clausula sexta anterior. En tal sentido y en cumplimiento de esas disposiciones, el Notario que autoriza esta escritura otorgará tan sólo una copia autorizada endosable de la misma, la que será entregada exclusivamente al acreedor, esto es, al **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, y que será la única que tendrá el carácter de endosable. Con todo, y de acuerdo a lo establecido en la Ley 19.439, el Notario, y sólo a requerimiento de cualquiera de las partes, podrá otorgar copias no endosables de esta escritura para ser entregadas a dichos requirentes, las cuales en todo caso deberán llevar estampadas en forma destacada la mención "copia autorizada no endosable". De tal modo, la copia autorizada endosable de la escritura que se otorgue al Banco, en la cual se contiene el crédito a la orden del **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, es por naturaleza transferible por el acreedor mediante endoso, escrito a continuación al margen o al dorso de dicha copia autorizada. Dicho endoso deberá llevar la indicación del nombre completo o razón social del cesionario o endosatario, su

domicilio, la fecha en que se haya extendido y la firma del cedente, pudiendo recaer en favor del cualquier banco, sociedad financiera, o bien en beneficio de cualquiera otra entidad regulada por una ley especial a la que se le permita efectuar este tipo de inversión, y siempre que en este último caso la Superintendencia que corresponda haya declarado por norma general que ese tipo de entidad puede adquirirlos. Se deja expresa constancia que el endosatario o cesionario podrá a su vez, endosar nuevamente este crédito en favor de cualquiera de las entidades antes mencionadas, debiendo dar cumplimiento a las formalidades ya referidas, siendo de la misma manera susceptible este mutuo de futuros endosos similares. El crédito sólo podrá transferirse como unidad, no pudiendo cederse participaciones sobre el mismo. El endoso será siempre sin responsabilidad para el cedente, respondiendo éste únicamente de la existencia del crédito. La cesión o endoso comprenderá, por ese sólo hecho, el traspaso de las garantías, derechos y privilegios que acceden a dicho crédito en favor del acreedor cedente, debiendo anotarse el endoso, para fines exclusivos de información, al margen de la inscripción hipotecaria de la propiedad que se entrega en garantía, en el correspondiente registro del Conservador de Bienes Raíces. **DECIMO PRIMERO:** El deudor puede reembolsar anticipadamente todo o una parte no inferior a un 20 % del saldo de la obligación, debiendo pagar el capital que se anticipa y los intereses calculados hasta la fecha de pago efectivo, más una comisión de prepago de un mes y medio de intereses calculados sobre el capital que se prepaga. En consecuencia, el acreedor puede rechazar cualquier amortización que no se ajuste al mínimo de capital e intereses ya señalado. En el caso de efectuarse amortizaciones extraordinarias, éstas se harán únicamente en moneda corriente y por el equivalente al valor de las Unidades de Fomento a la fecha de hacerse efectiva la amortización. A virtud de estas amortizaciones parciales, se rebajará proporcionalmente el valor de los dividendos posteriores a la amortización, sin alteración del plazo de la deuda. **DECIMO SEGUNDO:** Para asegurar el exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se establecen en este contrato, el deudor constituye primera hipoteca a favor del BANCO DEL ESTADO DE CHILE, sobre la propiedad que por el presente instrumento adquiere, individualizada en la cláusula segunda. **DECIMO TERCERO:** Queda obligado el deudor a no enajenar, aportar, arrendar, ceder a título gratuito, gravar ni celebrar contrato alguno sobre la propiedad que se hipoteca por esta escritura, sin previo consentimiento escrito del BANCO DEL ESTADO DE CHILE, prohibiciones que se inscribirán en los registros correspondientes conjuntamente con la hipoteca que da cuenta esta escritura. **DECIMO CUARTO:** La parte deudora 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 DEL ESTADO DE CHILE, y por todo el tiempo que se encuentren vigentes las obligaciones caucionadas con dicha hipoteca, en una cantidad no inferior a la señalada al efecto en la tasación efectuada o que efectúe el propio Banco, o en una cantidad no inferior al monto inicial del crédito de que da cuenta este instrumento, según el caso, obligándose a entregar oportunamente al Banco la respectiva póliza. La póliza deberá cumplir con las coberturas y condiciones mínimas exigidas por el Banco, extenderse a nombre del deudor, endosarse a favor del Banco como acreedor hipotecario y acreditarse el pago al contado de toda la prima. El seguro podrá contratarse por años pero, si treinta días antes del vencimiento no se renovare por la parte deudora, o bien si ésta no contratase directa y personalmente el seguro de incendio y sus adicionales, en la forma y oportunidad indicadas, por ese solo hecho el Banco quedará facultado para contratarlo y renovarlo periódicamente. Para este efecto, el deudor, otorga al BANCO DEL ESTADO DE CHILE un mandato irrevocable, en los términos del artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, por cuanto se ha dado en interés mutuo de las partes, a objeto que el Banco pueda contratar el seguro antes referido y sus adicionales, actuando en nombre y representación de la parte deudora, en una compañía de seguros establecida en Chile, y pagar la respectiva prima por cuenta del deudor, quedando el Banco expresa e irrevocablemente facultado para proceder a solicitar la suscripción o la renovación periódica de dicho seguro y sus adicionales durante todo el periodo de vigencia del crédito, para acordar y contratar en cada solicitud de suscripción o renovación las condiciones de coberturas, prima, base de cálculo, vigencia y cualquiera otra condición o términos de la póliza. La parte deudora declara estar en pleno conocimiento que las coberturas adicionales al riesgo de incendio estipuladas en esta cláusula, son voluntarias y que en tal carácter otorga el mandato para que el Banco las contrate por su cuenta durante toda la vigencia del crédito. El deudor se obliga a reembolsar al Banco el pago de la o las primas correspondientes. 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 deudora o al propietario de la propiedad hipotecada y siniestrada parcialmente. Será obligación de la parte deudora rehabilitar los montos asegurados en caso de siniestro, en los mismos términos y condiciones señalados. La parte deudora deberá contratar, además, un seguro de desgravamen hipotecario con cobertura de invalidez total y permanente por un monto equivalente a la deuda y 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 de la parte deudora y endosarse a favor del Banco como acreedor hipotecario. En el evento que la parte deudora no contrate directa y personalmente este seguro de desgravamen con cobertura de invalidez total y permanente por un monto equivalente a la deuda y no lo renovare oportunamente, Para este efecto, la parte deudora otorga al BANCO DEL ESTADO DE CHILE un mandato irrevocable, en los términos del Artículo doscientos cuarenta y uno del Código de Comercio, por cuanto se ha dado en interés mutuo de las partes, a objeto que el Banco pueda contratar el seguro antes referido, actuando en nombre y representación del deudor, en una compañía de seguros establecida en Chile, y pagar la respectiva

COPIA AUTORIZADA
NO ENDOSABLE

... por cuenta de la parte deudora, quedando el Banco expreso e irrevocablemente facultado para proceder a aplicar la suspensión o la renovación periódica de dicho seguro durante todo el período de vigencia del crédito, para lo cual el contratante en cada solicitud de suspensión o renovación las condiciones de cobertura, prima, base de cálculo, vigencia y cualquiera otra condición o término de la póliza. Además, el deudor consiente en la contratación de un seguro de desempleo o incapacidad temporal, que cubra a lo menos doce dividendos del pago regular del préstamo (véase el primeros treinta y seis meses del plazo de la deuda y un mínimo de seis dividendos por el resto del plazo del crédito), pudiendo aplicar nuevamente esta última cobertura si el asegurado vuelve a caer en situación de cesantía involuntaria o de incapacidad temporal, en su caso, siempre que se haya mantenido en el nuevo empleo, si corresponde, por un período de seis meses desde el término de la cesantía involuntaria o incapacidad temporal ya indemnizada. Este seguro de desempleo o incapacidad temporal registra el número de póliza S.V.S. PCL 1 99 5 31, POL 3 99 113 letra B. Los seguros deberán tomarse a nombre del Banco y el pago de las primas será de cargo exclusivo de la parte deudora. No obstante lo anterior, la parte deudora faculta irrevocablemente al Banco para que le cobre las primas de todos los seguros referidos, conjuntamente con el pago de los dividendos o cuotas de su deuda. Ninguna responsabilidad tendrá el Banco por la no contratación o por la no renovación, en su caso, de cualquiera de los seguros o por cualquier otra causa referida a las pólizas o a la compañía aseguradora. Es y será de exclusiva responsabilidad de la parte deudora satisfacer oportunamente los requerimientos de la compañía aseguradora para la contratación y/o renovación de los seguros, Banco o por la compañía aseguradora. Asimismo, en el evento que el o los seguros sean contratados directamente por el 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. Finalmente, la parte deudora 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; b) Que en atención al interés que el Banco tiene respecto a que lo hipotecado debe estar asegurado contra incendio, como también en la persona del asegurado, se conviene expresamente que en caso que los seguros indicados en esta cláusula hayan sido contratados por el Banco como beneficiario de ellos, y en virtud del mandato irrevocable otorgado, la parte deudora en caso alguno podrá poner término anticipado a las coberturas que estén vigentes, requiriéndose siempre el consentimiento previo y escrito del Banco, ya sea para el término anticipado de las coberturas contratadas por este último o para reemplazarlas por otras, debiendo siempre éstas cumplir con los requisitos señalados en esta cláusula; c) Que, por norma general, las Compañías de Seguros de Vida no aseguran desgravamen una vez que el asegurado haya cumplido sesenta y ocho años de edad, en consecuencia, produciéndose tal evento, o la edad que prescribe la compañía aseguradora contratante del seguro de desgravamen, el crédito quedará desprotegido de tal seguro; d) Que en el evento que el o los seguros sean contratados directamente por ella, las pólizas que presente al Banco necesariamente deberán ser analizadas para su conformidad por una asesoría externa, cuyo costo será de cargo exclusivo de la parte deudora. Si estas pólizas fueren rechazadas, deberán ser corregidas y puestas nuevamente al análisis y conformidad de la asesoría externa, y si en esta segunda revisión fuesen rechazadas, el Banco podrá tomar directamente los seguros con cargo a la parte deudora de la manera ya indicada en esta cláusula para el o los respectivos seguros; e) Que las causales por las cuales pueden ser rechazadas las pólizas constan en un documento instructivo que declara conocer y darle plena conformidad, además expresa que la asesoría externa que analiza las pólizas de seguros contratados directamente por ella, por la cual se le cobra un precio, es un servicio adicional que acepta libremente. **DECIMO QUINTO: EL BANCO DEL ESTADO DE CHILE**, representado en la forma antedicha declara que está conforme con lo estipulado y que acepta el reconocimiento de la deuda y la constitución de la hipoteca a su favor en los términos expuestos y la prohibición de gravar, enajenar ni celebrar contrato alguno sobre la propiedad sin consentimiento escrito del Banco. **DECIMO SEXTO: El Banco otorgará recibo del pago de dividendos indicando separadamente las sumas que correspondan a amortizaciones e intereses.** **DECIMO SEPTIMO:** No obstante lo estipulado en la cláusula octava queda facultado el **BANCO DEL ESTADO DE CHILE** para hacer exigible el inmediato pago de la suma a que esté reducida la deuda en los casos siguientes: a) Si se retarda el pago de cualquier dividendo más de 10 días; b) Si la propiedad experimenta deterioro que a juicio del Banco haga insuficiente la garantía y el deudor no diere dentro de 10 días después de requerido, nueva garantía a satisfacción del Banco; c) Cuando sin consentimiento escrito del Banco se demoliere todo o parte de los edificios o construcciones existentes en el predio hipotecado, o se efectuare cualquier transformación, alteración o modificación en los referidos edificios o construcciones, aún cuando no disminuyan la garantía, ni la hagan insuficiente; d) Si resultare que la propiedad está sujeta a cualesquiera gravámenes, prohibiciones o acciones resolutorias o de nulidad; e) Si el deudor cae en falencia; f) Si el deudor no acreditare a satisfacción del Banco en las oportunidades que éste se lo exija, de que el préstamo ha sido destinado o está afecto al cumplimiento del objeto de la operación señalada en la respectiva solicitud, la que para estos efectos se considera como parte integrante de este contrato; g) Si el deudor contraviene lo estipulado en la cláusula décimo tercera; y, h) Si no se pagare oportunamente el impuesto territorial o cualquier otro impuesto, tasa, derecho, contribución o servicios a que se encuentre afecto lo hipotecado o si el deudor no contratare uno cualquiera de los seguros referidos en este instrumento o no pagare oportunamente y en la forma antes pactada; las pólizas de seguros aludidas. El no ejercicio oportuno por parte del Banco del derecho que se le reconoce en esta cláusula no significará en manera alguna renuncia al mismo, reservándose el Banco la facultad de ejercerlo cuando lo estime conveniente. **DECIMO OCTAVO:** Para todos los efectos de este contrato, el deudor constituye domicilio en la comuna de Concepción, sin perjuicio del que corresponde al lugar de su respectiva residencia a elección del Banco. Los pagos y demás operaciones a que dé lugar el presente instrumento se efectuarán en las oficinas del **BANCO DEL ESTADO DE CHILE**. **DECIMO NOVENO:** La parte deudora declara haber

