

Escritura de compraventa Municipalidad de San Miguel- Inmobiliaria Gaudi S.A.

En San Miguel, Republica de Chile, a 18 de junio de 2004, ante mí, R. Alfredo Martin Illanes, Notario Titular de San Miguel, con oficio en Gran Avenida José Miguel Carrera 2536, comparecen por una parte MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL, corporación de derecho público, R.U.T. 69.070.800-0, debidamente representada por su alcalde, EDUARDO ALEJANDRO RAMIREZ CRUZ, chileno, casado, abogado, cedula de identidad: 5.890.149-9, ambos domiciliados en Gran Avenida José Miguel Carrera 3418, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, que en adelante se denominara indistintamente como “la vendedora” y por otra parte la SOCIEDAD INMOBILIARIA GAUDI S.A., sociedad de giro de su denominación con RUT 89.671.700-1, representada por don TEODORO SALOMÓN RIBERA BENEIT, chileno, casado, abogado, cedula de identidad: 1.560.771-8, domiciliados para estos efectos en Claro Solar 727, ciudad y comuna de Temuco, de paso en esta ciudad, que en adelante se denominara indistintamente como “la compradora”. Los comparecientes acreditan su identidad con las cédulas ya citadas y exponen que han convenido la celebración de un contrato de compra venta, que se registrá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento y en subsidio por la pertinentes del Código Civil les sea aplicable.

PRIMERO: La Municipalidad de San Miguel es dueña de los lotes que corresponden a la subdivisión del resto formado por los lotes A y B, ubicados en la comuna de San Miguel, conforme al plano de subdivisión archivado en el Conservador de Bienes Raíces n°6.979 de 31/8/2000. Cuyos deslindes son los siguientes. Lote A: Formado por el polígono A, B, C, D, A, al norte en 80 metros con otros propietarios, al sur en 79 metros con calle Blanca, hoy Soto Aguilar, al oriente en 172 metros con retazo para futura calle Ricardo Morales, hoy Ricardo Morales, que los separa del lote B y C, y al poniente 170 metros con propietarios, anteriormente Instituto Biológico de la Sociedad Nacional de Agricultura. Lote B: formado por el polígono E,M,L,K,J,I,G,H,E al norte, en línea quebrada en 15,88 metros y 31,50 metros con Lote C y 44,12 metros con otros propietarios, al sur en 90 metros con calle Blanca, hoy Soto Aguilar, al oriente en 74,50 mts con Lote C de la antigua subdivisión y en tramo intermedio de 11,72 mts con Lote C, y al poniente en línea quebrada en 130,50 mts, con retaso destinado a futura calle Ricardo Morales, hoy calle Ricardo Morales, que los separa del lote A y en 53,62 mts con Lote C, lo adquirió por adjudicación en la liquidación de la comuna habida con el Fisco de Chile – Ministerio de Educación según escritura pública otorgada en la notaria de San Miguel de doña Bleria del Carmen Ronchera Flores, el 10/03/2004, titulo inscrito a foja 5.614 n° 4.546 de registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel correspondiente al año 2004.

SEGUNDO: Por acuerdo n° 680 de 17/03/2004 el Concejo Municipal de San Miguel aprobó el segundo llamado a licitación pública para la enajenación del Lote A individualizado en la cláusula primera, mediante licitación pública, atendida la manifiesta necesidad de financiar el funcionamiento mínimo de la Municipalidad de San Miguel en un monto mínimo de \$1.800.000.000 (un mil ocho cientos millones de pesos) pagaderos de la siguiente forma: a) cpn una cuota al contado ascendente al 65% del valor mínimo, equivale a un mil 170 millones de pesos (1.170.000.000) y b) una cuota equivalente al 35% restante, es decir 635 millones de pesos, más el mayor valor que se obtuviere sobre el monto mínimo de mil 800 millones de pesos, dentro de los

primeros días hábiles del mes de enero de 2005. Por decreto exento n° 433 de 16/04/2004 se aprobaron las bases administrativas generales y sus anexos, llamándose a propuesta pública para la venta del Lote A del inmueble ya individualizado, también conocido como la propiedad de Ricardo Morales 3369, en un precio mínimo de \$1.800.000.000, conforme a las modalidades establecidas en el acuerdo del Concejo Municipal de San Miguel n°680, según el cronograma indicado luego de realizado los trámites correspondientes a dicha licitación por decreto exento n°598 de 2/6/2004, se adjudicó la propuesta pública para la venta del inmueble en calle Ricardo Morales 3369 correspondiente al referido Lote A, a la Sociedad Inmobiliaria Gaudi S.A. ya individualizada, en la suma de \$1.850.300.000, según oferta presentada que se pagará conforme a lo establecido en las bases administrativas generales. Las partes declaran expresamente que todos los actos mencionados y aquellos originados con motivo de la licitación pública a la que se ha hecho referencia, forman parte íntegra de este contrato, manifestando, además, tener pleno conocimiento de ellos.- copias referidas al decreto se protocoliza en este acto y en esta notaria al final del registro de instrumento público en presente mes bajo el n°113.-

TERCERO: Por el presente instrumento, la Municipalidad de San Miguel, debidamente representada y en cumplimiento del decreto exento n°598, de fecha 2/6/2004, vende, cede y transfiere a la Sociedad Inmobiliaria Gaudi S.A., quien también debidamente representada, compra, adquiere y recibe para sí el lote A singularizado en la cláusula primera.

CUARTO: El precio de la compra venta es la suma de \$1.850.300.000 pagaderos de la siguiente forma: a) una primera cuota ascendente a la suma de \$1.170.000.000 que corresponde al 65% del valor mínimo a ofertar, de acuerdo a lo señalado en la cláusula segunda, que se paga en este acto, mediante vale vista por dicho monto a nombre de la vendedora y que lo recibe a su entera satisfacción, tomado en el Banco BBVA. B) Una segunda cuota ascendente a la suma de 680.300.000, que corresponden al 35% del valor mínimo ofertado, más el saldo del mayor valor que se obtuvo sobre el monto mínimo de \$1.800.000.000, de acuerdo a lo señalado en la cláusula segunda pagadera mediante vale vista a nombre de la vendedora y le será entregado dentro de los dos primeros días hábiles del mes de enero de 2005, una vez suscrita la escritura de cancelación del saldo de precio y alzamiento de la hipoteca a favor de la Municipalidad de San Miguel.

QUINTO: Ante base *ad –corpus* en el estado en el que se encuentra lo vendido y que la parte compradora acepta conocer y aceptar, con todo lo plantado y edificado en él, con todo sus derechos, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de todo gravamen, hipoteca, usufructo, ascenso, habitación, con medidas precautorias o prejudiciales, prohibición, embargo y juicios pendientes, salvo la hipoteca que por este instrumento se constituye con sus contribuciones fiscales, municipales y demás servicios al día, respondiendo la vendedora al saneamiento conforme a la ley.

SEXTO: Las partes declaran conocer y aceptar el contrato de arriendo a plazo fijo entre la MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL y la UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL SUR, de fecha 14/10/2003 celebrada ante el notario público interino de San Miguel, Hernán Rodrigo Cárdenas Sepúlveda, cuya fecha de término es 31/12/2004, manifestando comparecientes en forma expresa que las

rentas y otros beneficios que provenga de la celebración, serán de exclusivo beneficio de la vendedora comprometiéndose la compradora a mantener dicho beneficio hasta su fecha de término.

SEPTIMO: La entrega material del inmueble objeto de este contrato se efectuará en este acto a la compradora, quien la recibe a su entera satisfacción. La compradora se obliga a respetar el contrato de arriendo entre la Municipalidad de San Miguel y la Universidad Autónoma del Sur, como así mismo la calidad de comodatario de la municipalidad sobre este inmueble hasta el 31/12/2004.

OCTAVO: La vendedora y la compradora renuncian expresamente a las acciones resolutorias que pudieran emanar del presente contrato.

NOVENO: Por este acto la vendedora hace devolución de la garantía de seriedad de la oferta equivalente a la suma de \$15.000.000 entregados por la Sociedad Inmobiliaria Gaudi S.A., en conformidad con lo dispuesto en el punto séptimo y décimo cuarto de las bases administrativas generales de la licitación pública mencionada en la cláusula segunda.

DECIMO: Serán de cargo de la compradora todos los gastos y derechos notariales o de otra índole que se originen con ocasión de la celebración del presente contrato y su inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

UNDECIMO: En caso de incumplimiento de cualquiera de las partes del presente contrato deberán pagar una multa de 300 UTM por cada día hábil de retraso, valor que será descontado o agregado, de la cuota respectiva, según quien sea la parte que genere tal incumplimiento.

DUODECIMO: Por el presente instrumento, a objeto de garantizar el pago de la cuota de saldo de precio de compraventa indicada en letra b de la cláusula cuarta, precedente y, eventualmente, la multa de la cláusula undécima, los intereses penales, gastos de cobranza y costas de toda índole el comprador constituye primera hipoteca sobre el inmueble vendido en favor de la vendedora.

DECIMOTERCERO: Las partes comparecientes vienen en otorgar mandato irrevocable a los abogados TEODORO JAVIER RIBERA NEUMAN y HÉCTOR RICARDO VILCHES RUIZ, para que suscriban conjuntamente en su representación todos los instrumentos públicos o privados, escrituras o minutas necesarias que se requieran para rectificar los términos de la presente escritura pública, de manera de subsanar los errores u omisiones en los que involuntariamente se hubiere incurrido, sin alterar la esencia ni la naturaleza del contrato celebrado, en especial, aunque no exclusivamente, en lo relativo a la individualización de los comparecientes y la singularización del inmueble. Asimismo, las partes facultan al portador de copia autorizada de la presente escritura pública para requerir y firmar las anotaciones, inscripciones y subinscripciones en los registros del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

DECIMOCUARTO: Para todos los efectos del presente contrato las partes fijan domicilio especial en la comuna de San Miguel, se someten a las competencias de sus tribunales.

Personerías: La personería de don Eduardo Alejandro Ramírez Cruz para representar a la Municipalidad de San Miguel consta en el decreto alcaldicio n° 129 de 6/12/2000. La personería de don Teodoro Salomón Ribera Beneit por Inmobiliaria Gaudi S.A., consta de la escritura pública de 17/11/2003 otorgada por el notario de Temuco, don Carlos Ramdohr Janssen. Estas personerías no se insertan por ser conocidas por las partes y del notario que autoriza.

Minuta redactada por el abogado Jorge Correa Selamé.

Se constancia del siguiente documento.

Certificado de Avalúo Fiscal; Primer semestre de 2004; comuna: San Miguel; n° de rol: 2752-3; dirección o nombre de la propiedad: Rmorales 3369; destino de la propiedad: Educación y cultura; Avalúo total: 1.961.889.189 millones de pesos; avalúo exento de impuesto: 1.961.889.189 millones de pesos; avalúo afecto a impuesto: cero pesos; poniendo termino de exención en 2005. El avalúo se certifica ha sido determinado según el procedimiento de tasación fiscal para el cálculo del impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, por lo tanto no corresponde una tasación comercial de la propiedad. Por orden del director. Hay firma y timbre del SII. Conforme.

En comprobante y previa lectura, firman los comparecientes.