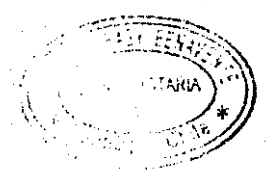


REP

**PATRICIO RABY BENAVENTE**  
NOTARIO PUBLICO  
MONEDA 920-OF.205  
6992453 - 6992457  
SANTIAGO

DATOS PERSONALES  
BORRADOS EN  
VIRTUD LEY N° 19628

18



5

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

REPERTORIO N° 2497-2005

TRANSACCION

INSTITUTO DE NORMALIZACION PREVISIONAL

Y

SOCIEDAD URBANIZADORA REÑACA Y CON CON RECONSA S.A.

Y

EMPRESA GENERAL DE CONSTRUCCIONES EGECO S.A.

\*\*\*\*\*

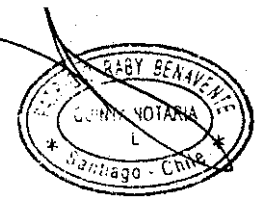
\*\*\*\*\*

En Santiago de Chile, a dieciséis de Marzo del año dos mil cinco, ante mí, PATRICIO RABY BENAVENTE, Abogado, Notario Público, Titular de la Quinta Notaría de Santiago, con domicilio en calle Moneda número novecientos veinte, oficina doscientos cinco, Santiago, comparecen: don ERNESTO EVANS ESPIÑEIRA,

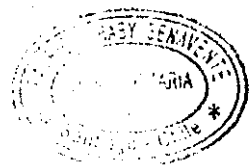
en su calidad de Director Nacional, y en representación del INSTITUTO DE NORMALIZACION PREVISIONAL, Rol Unico Tributario número sesenta y un millones quinientos treinta y tres mil guión cero, institución de derecho público, ambos domiciliados en Alameda Libertador B. O'Higgins mil trescientos cincuenta y tres piso seis Santiago, por una parte, y por la otra, don JOSÉ LUIS CERDA URRUTIA,

y don JUAN IGNACIO SOZA

DONOSO,

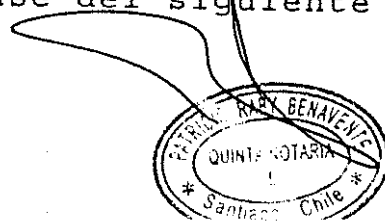


1 , ambos en  
2 representación de "SOCIEDAD URBANIZADORA REÑACA Y CON  
3 CON RECONSA S.A.", y de EMPRESA GENERAL DE  
4 CONSTRUCCIONES EGECO S.A., ambas del giro de su nombre  
5 y todos los anteriores domiciliados en Ahumada once,  
6 octavo piso, Santiago, mayores de edad, quienes  
7 acreditaron su identidad con las cédulas antes citadas  
8 y exponen: PRIMERO. El Instituto de Normalización  
9 Previsional - en adelante, el INP- dedujo demanda en  
10 juicio ejecutivo en los autos rol cuatro mil <sup>rol</sup> 4969-2000  
11 novecientos sesenta y nueve guión dos mil seguidos ante  
12 el Tercer Juzgado Civil de Santiago, fundado en la  
13 escritura de Modificación de Transacción de fecha  
14 catorce de mayo de mil novecientos ochenta y ocho,  
15 otorgada ante el Notario Enrique Morgan Torres, en la  
16 cual se determinó que la deuda de las sociedades  
17 Empresa General de Construcciones Egeco S.A., como  
18 deudora principal, y Sociedad Urbanizadora Reñaca y Con  
19 Con Reconsa S.A., como codeudora solidaria - en  
20 adelante Egeco y Reconsa respectivamente- para con el  
21 INP ascendía a la suma de novecientas cuarenta mil  
22 cuatrocientas Unidades de Fomento. En dicha demanda se  
23 sostuvo que la deuda antes referida había devengado  
24 intereses acordados en la escritura de Transacción de  
25 fecha veintiséis de junio de mil novecientos ochenta y  
26 cuatro, otorgada ante el mismo notario, por lo que  
27 existía un saldo adeudado de cuatrocientas setenta mil  
28 doscientas Unidades de Fomento más los intereses  
29 devengados hasta el vencimiento de cada cuota, y luego  
30 los intereses moratorios a las tasas pactadas en esta



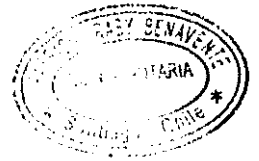
1 última escritura. SEGUNDO: Requerida de pago las  
2 sociedades demandadas, opusieron a la ejecución la  
3 excepción de pago de la deuda sosteniendo que la deuda  
4 fijada en la escritura de modificación de transacción  
5 no devengaba intereses, por lo que, habiendo la  
6 sociedad pagado la suma de novecientas cuarenta mil  
7 cuatrocientas Unidades de Fomento, no existía deuda  
8 alguna vigente para con el ejecutante. Se dictó  
9 sentencia de primera instancia que acogió la excepción  
10 de pago de la deuda, la cual fue apelada por el INP,  
11 encontrándose actualmente en relación en la Corte de  
12 Apelaciones de Santiago. TERCERO: Sin reconocer ninguna  
13 de las partes los planteamientos recíprocos formulados  
14 en el proceso y con el sólo ánimo de poner término al  
15 juicio, los comparecientes vienen en celebrar una  
16 transacción, de acuerdo a las estipulaciones y  
17 concesiones recíprocas que se contienen en las  
18 cláusulas siguientes. CUARTO. Las partes están de  
19 acuerdo en determinar que la única deuda de Egeco y  
20 Reconsa para con el Instituto de Normalización  
21 Previsional -INP- asciende a la suma actual de  
22 doscientas ochenta mil unidades de fomento, o la  
23 cantidad que corresponda en la unidad reajutable que  
24 reemplace a la unidad de fomento por voluntad de la  
25 autoridad pública y que se encuentre vigente al momento  
26 del pago efectivo, la cual se pagará en la forma que se  
27 indica en las cláusulas siguientes. QUINTO. La suma  
28 referida en la cláusula anterior se pagará con el  
29 producto de la venta de los bienes raíces que  
30 actualmente posee Reconsa, sobre la base del siguiente

280.000



1 esquema de montos y plazos: a) Reconsa procederá a la  
2 venta de los terrenos, sitios y lotes de que es titular  
3 y que se encuentran garantizados con hipoteca a favor  
4 del INP. Respecto de las ventas que en lo sucesivo se  
5 efectúen de bienes raíces de la sociedad, el precio a  
6 percibir por ellas se distribuirá en un cincuenta por  
7 ciento para Reconsa y un cincuenta por ciento para el  
8 INP, monto este último que se abonará a la suma  
9 adeudada y reconocida en la cláusula anterior. Este  
10 porcentaje de distribución se aplicará hasta un monto  
11 de ventas por cien mil Unidades de Fomento. b) Una vez  
12 que se hayan efectuado ventas de bienes raíces cuyos  
13 precios hayan completado la suma de cien mil Unidades  
14 de Fomento las ventas sucesivas que se realicen los  
15 precios que se perciban se distribuirán en un treinta y  
16 cinco por ciento para Reconsa y un sesenta y cinco por  
17 ciento para el INP, hasta completar con este último  
18 porcentaje el monto total de la deuda establecida en la  
19 cláusula cuarta precedente. c) El INP deberá dar su  
20 consentimiento para la venta de lotes, terrenos o  
21 sitios de la sociedad alzando parcialmente la  
22 respectiva hipoteca, siempre que las ventas se efectúen  
23 al menos en los precios que se asigna a cada lote en el  
24 anexo que se suscribe en este acto y que forma parte de  
25 la presente escritura de transacción y que se  
26 protocoliza bajo el número dos mil cuatrocientos  
27 noventa y siete guión dos mil cinco. El alzamiento de  
28 hipoteca por parte del INP deberá efectuarse  
29 conjuntamente y en la misma escritura de venta  
30 respectiva de cada lote, terreno o sitio y sólo

hasta  
100.000 UF



1 afectará al lote o sitio que se venda, manteniéndose  
2 vigente plenamente la hipoteca respecto del resto de  
3 los terrenos que se encuentran hipotecados. e)  
4 Enteradas las doscientos ochenta mil Unidades de  
5 Fomento a que se refiere la cláusula cuarta, dentro del  
6 plazo que se señala más adelante, el INP deberá alzar  
7 todas las hipotecas, prendas y cualquier otra garantía  
8 o prohibición que afecte a los bienes de Reconsa y/o  
9 Egeco. SEXTO: Reconsa tendrá un plazo máximo de cinco  
10 años, contados desde la fecha de suscripción de la  
11 presente transacción, para la amortización de la deuda  
12 mediante los precios por la venta de lotes, sitios o  
13 terrenos, según se indica en la cláusula anterior,  
14 plazo durante el cual no se aplicarán intereses al  
15 monto reconocido como adeudado. En caso que, vencido el  
16 plazo anterior, no se hubiesen vendido bienes  
17 suficientes para el pago total de la deuda, el INP  
18 podrá proceder al cobro del saldo adeudado a esa fecha  
19 y se comenzará a devengar a favor del acreedor un  
20 interés equivalente a la tasa de interés corriente para  
21 operaciones reajustables vigentes durante el retardo.  
22 Asimismo, en caso que, en cualquier tiempo, se vendan  
23 todos los lotes, terrenos o sitios que se incluyen en  
24 el anexo a que se hace referencia en la letra c) de la  
25 cláusula quinta de esta instrumento, y la deuda con el  
26 INP no haya sido pagada en su totalidad, se comenzará a  
27 devengar a favor de este último un interés equivalente  
28 a la tasa de interés corriente para operaciones  
29 reajustables vigentes durante el retardo, pudiendo en  
30 este mismo caso el INP proceder al cobro del saldo



1 total adeudado. SÉPTIMO: El INP se encontrará facultado  
2 para acelerar el pago de la deuda, en cualquiera de los  
3 siguientes casos, en los que vencerán simultáneamente y  
4 en forma anticipada todas y cada una de las  
5 obligaciones asumidas por el presente instrumento: a)  
6 Si Egeco o Reconsa incurren en mora o simple retardo en  
7 el pago de cualquiera de las obligaciones que se  
8 constituye mediante la presente escritura, se podrán  
9 entender como exigibles todas esas, como si fueran de  
10 plazo vencido. b) Si Egeco o Reconsa no pagaren  
11 oportunamente las contribuciones o impuesto territorial  
12 de los bienes hipotecados a que se hace referencia en  
13 la cláusula quinta letra c) o si se produjere un  
14 deterioro importante de los mismos, entendiéndose que se  
15 configura esta circunstancia si su valor llegare a ser  
16 inferior al monto a que se encontrare reducida la deuda  
17 para con el INP y que se reconoce en este instrumento.  
18 c) Si los bienes dados en hipoteca a favor del INP se  
19 encontraren o quedaren afectos, en el futuro a otra u  
20 otras limitaciones al dominio distintas que las  
21 referidas en la cláusula quinta letra c), a favor de un  
22 tercero. Si por cualquier motivo el precio de mercado  
23 de los bienes hipotecados disminuyera considerablemente  
24 de valor al punto que éste llegare a ser inferior al  
25 monto a que se encontrare reducida la deuda para con el  
26 INP y que se reconoce en este instrumento. d) Si Egeco  
27 o Reconsa cayeren en insolvencia, entendiéndose, para  
28 todos los efectos que existe notoria insolvencia de  
29 alguna de ellas: Uno. Si cesare en el pago de  
30 cualquiera obligación financiera contraída sea a favor



1 del acreedor o cualquier otra persona, natural o  
2 jurídica. Dos. Si Egeco o Reconsa o bien uno o más de  
3 sus acreedores solicitan su quiebra o formulan  
4 proposiciones de convenio extrajudicial o judicial.  
5 Tres. Si por la vía de medidas prejudiciales o  
6 precautorias se obtienen en su contra secuestros,  
7 retenciones prohibiciones de celebrar actos o contratos  
8 respecto de cualquiera de sus bienes o si ocurriere  
9 cualquier otro hecho que también ponga en evidencia una  
10 notoria insolvencia de su parte. Cuatro. En los casos  
11 contemplados en las normas pertinentes de la ley de  
12 Quiebras y demás referidos en el artículo mil  
13 cuatrocientos noventa y seis del Código Civil. Cinco. Si  
14 llegare a registrar más de dos demandas ejecutivas en su  
15 contra de cuantía tal que afecten seriamente su  
16 estabilidad financiera, según el registro de los sistemas  
17 computacionales del Poder Judicial. En cualquiera de los  
18 casos señalados en los números anteriores, el INP podrá  
19 proceder al cobro de la deuda y realización de la  
20 hipoteca en conformidad a la ley. f) Si se llegase a  
21 producir la disolución de Egeco o Reconsa o si cesare en  
22 sus actividades comerciales. g) En caso que Egeco o  
23 Reconsa incurriesen en deudas tributarias o previsionales  
24 que afecten seriamente su estabilidad financiera,  
25 calificado exclusivamente por la acreedora. OCTAVO:  
26 Reconsa y Egeco declaran que renuncian al cobro de las  
27 costas judiciales a que ha sido condenado el INP en los  
28 autos rol tres mil seiscientos noventa y tres guión  
29 noventa y ocho caratulados "Instituto de Normalización  
30 Previsional con Empresa General de Construcciones S.A.",

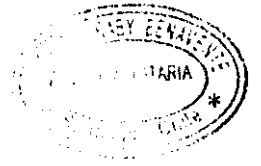
Ad  
3.693-



1 seguido ante el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago.  
2 NOVENO: En mérito de las estipulaciones y concesiones  
3 recíprocas contenidas en las cláusulas anteriores, los  
4 comparecientes declaran terminado el juicio aludido en la  
5 cláusula primera de este instrumento, sin cargo alguno que  
6 formularse, renunciando a las acciones de que pudieren ser  
7 titulares y otorgándose amplio y total finiquito respecto  
8 de las obligaciones surgidas con motivo de las escrituras  
9 de transacción y modificación citadas en la cláusula  
10 primera, con la sola excepción de las acciones y derechos  
11 que emanen de la presente transacción. DECIMO: Todos los  
12 gastos de la presente escritura serán de cargo de Egeco.  
13 DECIMO PRIMERO: Las partes dejan expresa constancia que la  
14 presente transacción fue enviada a tramite de consulta y  
15 aprobada por la Superintendencia de Seguridad Social por  
16 Ord número cinco mil nueve de fecha ocho de febrero de  
17 dos mil cinco y que además será sometida al trámite de  
18 toma de razón en la Contraloría General de la Republica,  
19 como requisito previo a su entrada en vigencia. La  
20 personería de don Ernesto Evans Espiñeira para  
21 representar al INSTITUTO DE NORMALIZACION PREVISIONAL  
22 consta del Decreto Supremo número treinta y seis de fecha  
23 veintisiete de Junio de dos mil dos, del Ministerio del  
24 Trabajo y Previsión Social que no se inserta por ser  
25 conocida de las partes y del Notario que autoriza. La  
26 personería de los señores José Luis Cerda Urrutia y Juan  
27 Ignacio Soza Donoso, para representar a "Sociedad  
28 Urbanizadora Reñaca y Con Con S.A. y Empresa General de  
29 Construcciones S.A. consta de las escrituras públicas de  
30 fecha siete de marzo de dos mil cinco ante el Notario de

SSS





1 Santiago don Enrique Morgan Torres, las que no se  
2 insertan por ser conocidas de las partes y del Notario  
3 que autoriza. En comprobante y previa lectura firman  
4 los comparecientes. Se dio copia. Doy fe. -Minuta re-  
5 dactada por el abogado don Carlos Figueroa Guzmán.- Doy fe. -

6  
7  
8 ERNESTO EVANS ESPINEIRA



9 p.p. INSTITUTO DE NORMALIZACION PREVISIONAL

10  
11  
12  
13 JOSE LUIS CERDA URRUTIA



14 P.P. SOCIEDAD URBANIZADORA REÑACA Y CON CON RECONSA  
15 S.A.

16 P.P. EMPRESA GENERAL DE CONSTRUCCIONES EGECO S.A.

17  
18  
19  
20 JUAN IGNACIO SOZA DONOSO



21 P.P. SOCIEDAD URBANIZADORA REÑACA Y CON CON RECONSA  
22 S.A.

23 P.P. EMPRESA GENERAL DE CONSTRUCCIONES EGECO S.A.

24  
25  
26 NOTARIO

27  
28  
29 ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL

30 SANTIAGO, 06 ABR 2005



702497-2005  
16-03-05



SOCIEDAD URBANIZADORA REÑACA CON CON S.A.

RECONSA S.A.

VALORES MINIMOS DE SITIOS

Activos Terrenos	Superficie (m2)	Precios Mínimos	
		(UF/m2)	(UF)
<b>TERRENOS URBANIZADOS</b>	<b>138.575</b>	<b>2,93</b>	<b>406.434</b>
Bosques de Montemar - 1ra. Etapa	36.870	3,29	121.389
Bosques de Montemar - 2da. Etapa	9.746	3,25	31.668
Pinares de Montemar - 1ra. Etapa	1.996	3,00	5.988
Costa de Montemar - 1ra. Etapa 1er. Sector - Plano L-131	89.963	2,75	247.390
<b>TERRENOS SEMI URBANIZADOS</b>	<b>200.920</b>	<b>1,31</b>	<b>264.158</b>
Costa de Montemar - II Etapa -	185.553	1,26	234.627
Costa de Montemar - III Etapa -	15.367	1,92	29.531
<b>TERRENOS SIN URBANIZAR</b>	<b>3.277.184</b>	<b>0,40</b>	<b>1.299.210</b>
Fundo Con Con - Macrolote B3	2.825.677	0,30	847.703
Fundo Ex Borgoño - Dunas	451.507	1,00	451.507
<b>VALORES COMERCIALES</b>	<b>3.616.679</b>	<b>0,54</b>	<b>1.969.802</b>



*[Handwritten signatures and stamps]*

Certifico que la presente fotocopia es copia fiel del documento que se encuentra protocolizado ajo el N°2497-2005, al final de mis registros del mes de Marzo de 2005.-  
Santiago, 06 de Abril de 2005.

NOTARIO

