

CA.31.08 (CL 480248)

REPERTORIO N° 27.903 – 2.011.-

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

BANCO SANTANDER-CHILE

A

UNIVERSIDAD BERNARDO O'HIGGINS

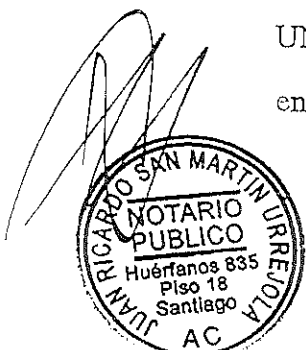
EN SANTIAGO DE CHILE, a ocho de Septiembre del año dos mil once, ante mí, **JUAN RICARDO SAN MARTIN URREJOLA**, Notario Público de la Cuadragésima Tercera Notaría de Santiago, con oficio en Huérfanos número ochocientos treinta y cinco, piso dieciocho, Santiago, comparecen: A) **BANCO SANTANDER-CHILE**, Rol Único Tributario número noventa y siete millones treinta y seis mil guión K, en adelante también e indistintamente "la arrendadora", representada, según se acreditará por don **Alejandro Winther Toledo**, chileno, casado, ingeniero de minas, cédula nacional de identidad número siete millones ochocientos diecisiete mil ochenta y cuatro guión cero y por don **Julio Chávez Mondaca**, chileno, casado, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad número diez millones novecientos sesenta y cinco mil setecientos treinta y cuatro guión cuatro, ambos domiciliados en Bombero Ossa número mil sesenta y ocho, Quinto Piso, Santiago; por una parte, y por la otra; B) **UNIVERSIDAD BERNARDO O'HIGGINS**, rol único tributario número setenta y un



millones seiscientos cuarenta y siete mil quinientos guión K, en adelante también e indistintamente "la arrendataria", representada, según se acreditará, por don **Claudio Alberto Ruff Escobar**, chileno, casado, factor de comercio, cédula nacional de identidad número ocho millones seiscientos cincuenta y dos mil setecientos noventa y siete guión nueve, ambos domiciliados en Avenida Viel mil cuatrocientos noventa y siete, Santiago; los comparecientes mayores de edad quienes acreditan sus identidades con las cédulas mencionadas y exponen que han convenido en la celebración de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, el que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente instrumento y, en subsidio, por las pertinentes del Código Civil, en cuanto le sean aplicables. PRIMERO : Descripción del inmueble arrendado.-

(uno) Por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de dárselo en arrendamiento, conforme a las estipulaciones contenidas en las cláusulas que siguen, BANCO SANTANDER-CHILE, procederá a adquirir para sí a la misma arrendataria el inmueble proveniente de la fusión de los predios ubicados en calle Fábrica número mil novecientos cinco al numero mil novecientos veinticinco esquina, General Gana numero mil setecientos dos, numero mil setecientos catorce, numero mil setecientos veintiocho al numero mil setecientos ochenta, de una superficie total de tres mil doscientos treinta coma cero ocho metros cuadrados, según plano de fusión archivado con el número cuarenta y seis mil ciento ochenta y dos A, con fecha dos de junio del año dos mil once, en el Conservador de Bienes Raíces, cuyos deslindes, según el plano son los siguientes: Norte, en setenta metros noventa y siete centímetros con calle General Gana; Sur, en dos trazos de cuarenta y cuatro metros coma diez centímetros y de veinticinco metros cuarenta y cinco centímetros con otros propietarios; Oriente, en cuarenta y nueve metros coma cuarenta centímetros con calle Fábrica; Poniente, en dos trazos de cuarenta y metros coma dieciocho centímetros y de ocho metros cincuenta centímetros, con otros propietarios. La fusión de los inmuebles fue aprobada mediante Resolución T-setenta de fecha nueve de mayo de dos mil once, de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Santiago. (dos) Asimismo, por instrucciones de la arrendataria y con el único y exclusivo objeto de entregárselos en arrendamiento, BANCO SANTANDER-CHILE procederá a financiar en el inmueble

arrendado, la construcción con equipamiento destinado a educación y que forma parte del Proyecto General Gana Segunda Etapa, hasta por un monto máximo de ochenta y cinco mil Unidades de fomento más el correspondiente impuesto al valor agregado y que será pagado por el BANCO SANTANDER-CHILE de conformidad al programa de desarrollo y avance de las obras, al presupuesto general de la misma y a los presupuestos parciales y a sus ajustes, según lo presente la empresa constructora y o los proveedores de conformidad al contrato de construcción que al efecto suscriba la arrendataria o a las ordenes de compra, los cuales deben estar previamente visados por el inspector técnico designado por el Banco. Corresponderá a la arrendataria la contratación de la empresa constructora que llevará a cabo las obras antes referidas. (tres) Las partes dejan expresamente establecido, que BANCO SANTANDER-CHILE adquirirá el inmueble antes individualizado para el solo efecto de convenir el presente contrato, por lo que cada una de las estipulaciones del mismo deberán ser entendidas en ese espíritu, en especial aquellas obligaciones que sean de cargo de la arrendataria, los riesgos de pérdida o daño del inmueble arrendado, aún los producidos por caso fortuito o fuerza mayor. SEGUNDO : Arrendamiento. BANCO SANTANDER-CHILE da en arrendamiento a UNIVERSIDAD BERNARDO O'HIGGINS los bienes individualizados en la cláusula precedente, a contar de la fecha indicada en la cláusula décimoprimer. La arrendataria acepta para sí los bienes arrendados y declara que lo destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales. El presente contrato se sujeta a las siguientes condiciones copulativas: i) que BANCO SANTANDER-CHILE pueda inscribir a su nombre el dominio del inmueble arrendado dentro de un plazo de ciento veinte días contado desde la fecha en que se suscriba el contrato de compraventa; ii) que inscrito el dominio a nombre de BANCO SANTANDER-CHILE, el Certificado de Hipotecas y Gravámenes acredite que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, prohibiciones o litigios. En caso que todo lo anterior no ocurra, BANCO SANTANDER-CHILE comunicará por carta certificada tal circunstancia a UNIVERSIDAD BERNARDO O'HIGGINS quien renuncia desde ya a cualquier acción en contra de BANCO SANTANDER-CHILE derivada del incumplimiento de las



condiciones estipuladas. TERCERO : Entrega. Uno) El inmueble arrendado se encuentra en poder de la arrendataria a su entera satisfacción. Dos) Las construcciones y equipamiento se entenderán entregados una vez completado el financiamiento máximo estipulado en la cláusula primera número dos del presente contrato. CUARTO : Renta de Arrendamiento.- (uno) La renta mensual de arrendamiento es la suma de DIECINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS. (dos) Las noventa y seis rentas de arrendamiento serán pagadas por la arrendataria todos los días quince de cada mes a partir del quince de Mayo del año dos mil doce. (tres) Todos y cada uno de los pagos de la renta de arrendamiento se adicionarán con el impuesto al valor agregado, en su tasa actual del diecinueve por ciento o con la que estuviere vigente al momento del pago efectivo. Con respecto a la determinación de la base imponible del impuesto al valor agregado y conforme lo dispuesto en el artículo diecisiete inciso primero del D.L. ochocientos veinticinco, se deducirá de la renta de arrendamiento antes señalada, una cantidad equivalente al once por ciento anual del avalúo fiscal del inmueble arrendado. (cuatro) Las rentas estipuladas se pagarán en las oficinas de BANCO SANTANDER-CHILE. En general, todo pago que deba hacer la arrendataria conforme a este contrato, deberá efectuarse en las oficinas de BANCO SANTANDER-CHILE, salvo que éste notificare a la arrendataria en contrario con la debida anticipación, por carta certificada dirigida al domicilio consignado en este contrato. QUINTO : Saneamiento.- (uno) Habiendo sido seleccionado libremente por la arrendataria el inmueble arrendado y siendo éste adquirido por BANCO SANTANDER-CHILE, conforme a las instrucciones de la arrendataria y con el único y exclusivo objeto de entregárselo en arrendamiento, aquella declara: (i) Que BANCO SANTANDER-CHILE no responderá a la arrendataria por las turbaciones que pueda sufrir en el goce del bien arrendado por vías de hechos de terceros o por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, cualquiera sea la causa de dicho derecho, anterior o posterior a la celebración del presente contrato y haya sido o no conocida por la arrendadora y cualquiera sea también la privación que, como consecuencia de ello, sufra la arrendataria. (ii) Que BANCO SANTANDER-CHILE no tendrá responsabilidad alguna por el mal estado o calidad del inmueble

arrendado, cualquiera sea su causa y haya o no existido al tiempo de celebrarse el presente contrato, incluso cuando haya sido conocida de la arrendadora o hubiese debido conocerla. (iii) La arrendataria reconoce haber tenido a su disposición los títulos de la propiedad arrendada, y declara que cualquier vicio que de éstos se pueda derivar será de su única y exclusiva responsabilidad. En conformidad a lo anterior, cualquier rectificación, aclaración o enmienda, sea judicial, administrativa o convencional, que deba efectuarse, así como las inscripciones, subinscripciones y anotaciones que fueran pertinentes, serán realizadas directamente por la arrendataria, a su propio cargo y riesgo, sin derecho a exigir ningún reembolso por este concepto o disminución de rentas por parte de BANCO SANTANDER-CHILE. Cualquier acción judicial que la arrendataria quisiere deducir en contra del vendedor del inmueble arrendado, deberá ser puesta en conocimiento previo del BANCO SANTANDER-CHILE, quien podrá ceder a la arrendataria los derechos que le corresponden en su calidad de propietaria de los bienes. En ningún caso, dicha cesión comprenderá la facultad de demandar por el Banco resolución de contratos o indemnización de perjuicios. (iv) Si al momento de tomar posesión física del inmueble arrendado, éste se encuentra ocupado por alguna persona, serán de cargo de la arrendataria todas las gestiones judiciales o extrajudiciales necesarias para obtener el desalojo de los mismos. La arrendadora no asume responsabilidad alguna por este concepto, de modo que el costo del desalojo correrá por cuenta exclusiva de la arrendataria. (dos) La arrendataria renuncia a efectuar a BANCO SANTANDER-CHILE cualquier reclamación por algunos de los conceptos indicados, cuya responsabilidad no le corresponde y a pedir la terminación del contrato o a excepcionarse del cumplimiento íntegro y oportuno de sus obligaciones emanadas del mismo, especialmente del pago del valor total de la renta de arrendamiento, fundada en los mismos hechos. SEXTO : Mantención y conservación de los bienes arrendados y otras obligaciones de la arrendataria.- (uno) La arrendataria deberá mantener, de su cargo y costo, el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea su causa. La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni



indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado. (dos) Durante la vigencia del presente contrato, pertenecerán a la arrendataria las construcciones y mejoras de cualquier naturaleza que ésta introduzca al inmueble arrendado, sea con financiamiento propio o de terceros distintos al BANCO SANTANDER-CHILE. No obstante lo anterior, dichas mejoras pasarán a ser de dominio del BANCO SANTANDER-CHILE, a título de indemnización de perjuicios, sólo desde el momento que el presente contrato termine por cualquier causa distinta al ejercicio de la opción de compra y, como consecuencia de ello el arrendador haya recuperado materialmente el inmueble. En este último caso, la arrendataria no tendrá derecho a reembolso de su valor y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente autorizadas por escrito por la arrendadora y su retiro no causare detrimento al bien arrendado. (tres) BANCO SANTANDER-CHILE no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que por efectos del uso y goce del inmueble arrendado, puedan causarse en la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes o familiares o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la arrendataria. (cuatro) Corresponderá a BANCO SANTANDER-CHILE, el pago del impuesto territorial o contribuciones que gravan a los inmuebles arrendados y, que se devenguen durante la vigencia del presente contrato, siempre que se mantengan vigentes las disposiciones legales que establecen el beneficio tributario sobre crédito contra el impuesto de primera categoría por concepto de las contribuciones pagadas. En caso que BANCO SANTANDER-CHILE perdiere el derecho a tal beneficio en todo o parte por el hecho que se modifique la legislación tributaria actualmente vigente, corresponderá a la arrendataria el pago del total o de la diferencia de dicho impuesto territorial. (cinco) Corresponderá a la arrendataria el pago de los gastos comunes y cuentas por consumos de servicios domiciliarios, debiendo acreditar a BANCO SANTANDER-CHILE el oportuno cumplimiento de su obligación, así como cualquier otro gravamen fiscal o municipal que afecte al inmueble arrendado. (seis) La arrendataria deberá informar a BANCO SANTANDER-CHILE sus estados financieros al treinta y uno de diciembre de

cada año, mientras se encuentre vigente el presente contrato. Dicha información deberá ser proporcionada a más tardar dentro del mes de abril siguiente a dicha fecha. Sin perjuicio de lo anterior, en cualquier momento de la vigencia del contrato BANCO SANTANDER-CHILE o sus mandatarios podrán requerir a la arrendataria información adicional respecto de su situación financiera, los bienes arrendados o el proyecto que éstos integran, en cuyo caso ella deberá ser entregada en el menor plazo posible.

SEPTIMO : Consentimiento previo de la arrendadora.- La arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de BANCO SANTANDER-CHILE, para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble arrendado: a) Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase. En el caso de ser autorizadas, éstas deberán hacerse con sujeción a las normas y procedimientos dispuestos por las autoridades pertinentes. b) Cambiarle el destino. c) Constituir cualquier derecho sobre el inmueble en favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para él emanan del presente contrato.

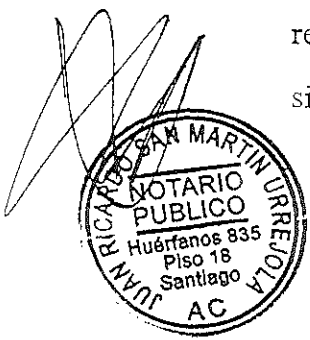
OCTAVO : Dominio del inmueble arrendado.- (uno) La arrendataria reconoce que el dominio del inmueble arrendado pertenece a BANCO SANTANDER-CHILE y, por lo tanto, se compromete a no ejecutar acto alguno que pueda alterar la titularidad del dominio o que tienda a su enajenación, transferencia o gravamen o que tenga por resultado uno cualquiera de estos actos. (dos) Si la arrendataria tuviere conocimiento de hechos o acciones mediante las cuales se impugnare o desconociere el título de dominio de BANCO SANTANDER-CHILE o derivaren o pudieren derivar en situaciones que amenacen o turben el ejercicio de su derecho de dominio, deberá ponerlo en su conocimiento de inmediato y ejercitar de su propio cargo cuantas acciones, excepciones o reclamaciones fueren necesarias, ante cualquier autoridad administrativa, política o judicial que corresponda, para el sólo efecto de acreditar el dominio de la arrendadora sobre el bien arrendado. En el cumplimiento de esta obligación queda prohibido a la arrendataria demandar por el Banco resolución de contratos o indemnización de perjuicios. (tres) La arrendataria permitirá el acceso al arrendador sus agentes o dependientes dentro de su horario de funcionamiento, para que



inspeccionen el bien arrendado, siempre con aviso previo dado con una anticipación razonable. NOVENO : Riesgo de destrucción, pérdida y deterioro.- (uno) Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble arrendado, sea total o parcial o cualquiera sea su causa, sea que se trate de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho o culpa de la arrendataria, de sus dependientes o de terceros, son asumidos y serán soportados por la arrendataria. (dos) En mérito de lo anterior, si por efectos de un siniestro se destruyere totalmente el inmueble arrendado y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento celebrado a su respecto terminare, la arrendataria deberá continuar pagando al arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta el término estipulado para el arrendamiento, sin perjuicio que, si el siniestro se hayare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente. (tres) Si el siniestro que afectare al inmueble arrendado produjere su pérdida parcial, el contrato de arrendamiento continuará plenamente vigente y la arrendataria deberá pagar la renta de arrendamiento pactada, sin rebaja de ninguna especie, sin perjuicio asimismo que, si el siniestro se hayare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente.

DECIMO : Seguro de los bienes arrendados.- (uno) Durante todo el período de vigencia del arrendamiento, los bienes arrendados deberán mantenerse asegurados por la arrendataria contra todo riesgo normal y asegurable que pudiera afectarles, incluyendo incendio ordinario, incendio a consecuencia de sismo, daños materiales causados por sismo, daños causados por salida de mar, daños causados por objetos fijos o flotantes, daños causados por colapso de edificio. (dos) El costo de dichos seguros será de cargo exclusivo de la arrendataria y serán tomados a favor de BANCO SANTANDER-CHILE, debiendo enviársele oportunamente las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de las primas. El valor de lo asegurado será el valor comercial de los bienes arrendados. Si la arrendataria no tomare o no renovare oportunamente los seguros o no pagare las primas, BANCO SANTANDER-CHILE queda desde ya facultada para hacerlo por su cuenta, facultando la arrendataria al mismo Banco para debitarle en su cuenta corriente, de ahorro, o en cualquier otra acreencia que por cualquier concepto éste reconozca en su favor, toda suma de dinero que desembolse el

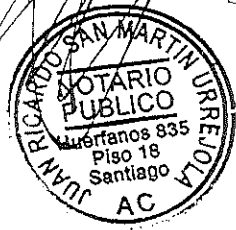
Banco por cuenta suya o bien proceder a la cobranza judicial y extrajudicial para el reembolso de lo pagado. (tres) La arrendataria deberá respetar todas las cláusulas y condiciones de pólizas de seguro contratadas, cuidando de evitar que pueda producirse su resolución o caducidad. (cuatro) Si los seguros fueren contratados con franquicia o deducible, los perjuicios que por dicha causa no indemnice la aseguradora, serán cubiertos por la arrendataria. (cinco) La arrendataria deberá informar de inmediato a BANCO SANTANDER-CHILE el siniestro que hubiere afectado a los bienes arrendados, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. Asimismo, deberá dejar constancia inmediata de los hechos en la unidad policial más cercana y dar aviso a la compañía aseguradora correspondiente dentro de los diez días siguientes a la fecha del siniestro. (seis) La rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido el siniestro, será de cargo y costo exclusivo de la arrendataria. (siete) Si el siniestro fuere total y sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, la indemnización que pague el asegurador a BANCO SANTANDER-CHILE, será destinada al pago de las cantidades vencidas y/o pendientes de vencimiento a esa fecha que la arrendataria deba efectuar una vez ocurrido el siniestro y hasta el término del contrato, más el precio de venta de los bienes arrendados establecido en la cláusula décimo segunda. Si no hubiere indemnización o su valor no alcanzare a cubrir el monto total de lo que la arrendataria deba pagar, deberá enterar de contado la diferencia a BANCO SANTANDER-CHILE. En caso contrario, el exceso pertenecerá a la arrendataria. (ocho) Si el siniestro fuere parcial y por cualquier causa el asegurador no pagare la indemnización, o la que pagare fuera insuficiente para reparar íntegramente los bienes arrendados, la arrendataria deberá asumir de su cargo el valor de la reparación no cubierto por el seguro. Con todo, en caso de siniestro parcial, BANCO SANTANDER-CHILE sólo entregará la indemnización pagada por el asegurador una vez que los bienes siniestrados hayan sido íntegramente reparados a su satisfacción. (nueve) Igualmente, si el asegurador no pagare la indemnización para reparar el daño causado en la persona o propiedad de un tercero, por cualquier causa, o si la que pagare fuere insuficiente, la arrendataria deberá pagar a BANCO



SANTANDER-CHILE cualquier suma que hubiere debido desembolsar, a su sólo requerimiento. DECIMOPRIMERO : Duración del arrendamiento.- El presente contrato tendrá un plazo fijo de vigencia de noventa y seis meses, contados desde el quince de Abril del año dos mil doce, fecha en que se estima se completará el financiamiento por la construcción y equipamiento referido en la cláusula primera del presente instrumento. Sin perjuicio de lo anterior, la arrendataria podrá comprar el inmueble a BANCO SANTANDER-CHILE a partir del trigésimo sexto mes de vigencia del contrato, en cuyo caso el precio se calculará sumando a la cantidad señalada en la cláusula décimo segunda numero cinco, las rentas de arrendamiento pendientes de vencimiento hasta el término natural del contrato, descontándose cada renta mensual de arrendamiento pendientes de vencimiento y la cantidad señalada en la cláusula décimo segunda numero cinco, a una tasa del cero coma cincuenta y nueve por ciento mensual considerando en cada caso su vencimiento pactado y la fecha del pago efectivo. El precio así fijado se conviene considerando el valor que para BANCO SANTANDER-CHILE representa el contrato de arrendamiento a plazo fijo y por lo tanto, las rentas que falten por pagar al comprar la arrendataria el inmueble. Será condición necesaria para ejercer el derecho antes señalado, que la arrendataria no registre rentas de arrendamiento vencidas e impagas u otros gastos adeudados al BANCO SANTANDER-CHILE derivados del presente contrato. En caso contrario, el BANCO SANTANDER-CHILE podrá incluir los conceptos antes señalados en el cálculo del precio de compraventa. Se deja constancia que en el valor de las rentas de arrendamiento vencidas e impagas se considerarán también los respectivos intereses moratorios.

DECIMOSEGUNDO : Opciones al término del arrendamiento.- (uno) El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en la cláusula anterior, sin necesidad de requerimiento previo alguno. (dos) Al término del arrendamiento, la arrendataria podrá optar por alguna de las siguientes alternativas: a) Devolver el bien arrendado a la arrendadora; b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento; o c) Comprar el inmueble arrendado. (tres) Si la arrendataria decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar el inmueble dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de la duración del contrato, en perfecto

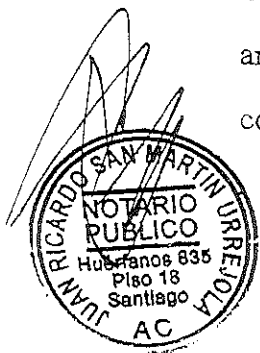
estado de aseo y conservación, sin más desgaste que el normal de su propio uso. Todos los gastos que se originen con motivo u ocasión de la restitución serán de cargo exclusivo de la arrendataria. En caso de mora o simple retardo en la restitución, la arrendataria deberá pagar a BANCO SANTANDER-CHILE, a título de indemnización moratoria por los perjuicios, evaluados anticipadamente por las partes, una suma equivalente a un ocho por ciento de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso. (cuatro) Si la arrendataria opta por la celebración de un nuevo contrato, de acuerdo con lo indicado en la letra b), éste se registrará por las estipulaciones que oportunamente acuerde con BANCO SANTANDER-CHILE. A falta de acuerdo, deberá restituir el inmueble arrendado en los términos expresados precedentemente. Será requisito para el ejercicio de esta opción por parte de la arrendataria haber dado íntegro y oportuno cumplimiento a sus obligaciones emanadas del contrato que termina. La permanencia de la arrendataria en el inmueble con posterioridad al término del contrato no significará en modo alguno la renovación del mismo, ni aún en los casos contemplados en el artículo mil novecientos cincuenta y seis del Código Civil. (cinco) En el evento que la arrendataria ejerza la opción indicada en la letra c), para cuyo efecto BANCO SANTANDER-CHILE le formula en este acto una oferta irrevocable, el precio de la compraventa será una cantidad igual a la suma aritmética de la totalidad de los depósitos a que se refiere el párrafo siguiente, expresados en moneda nacional, sin intereses y reajustes. En caso de aceptación de la oferta, la venta se perfeccionará mediante el otorgamiento y suscripción de la respectiva escritura pública, dentro del plazo de treinta días siguientes al vencimiento del plazo de duración del arrendamiento. La oferta caducará si la arrendataria incurre en la falta de pago oportuno e íntegro de alguna obligación o en cualquier incumplimiento de las obligaciones que emanan del presente contrato o de cualquier otro acto, contrato u obligación que haya suscrito o contraído con BANCO SANTANDER-CHILE, y no será exigible en el evento que se encuentre pendiente algún litigio respecto o a causa de los bienes arrendados, a menos que la arrendataria caucione suficientemente a BANCO SANTANDER-CHILE las resultas del juicio. Los gastos, derechos e impuestos que se



ocasionen con motivo de la compraventa y de la posterior transferencia del dominio a la arrendataria, serán de su cargo y costo exclusivo. (seis) Para los fines de pagar el precio de la compraventa, la arrendataria abonará a BANCO SANTANDER-CHILE, en calidad de depósito, la suma de DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA PESOS, dentro de los diez días siguientes contados desde la fecha en que se inscriba el dominio del inmueble arrendado a nombre de BANCO SANTANDER-CHILE en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y abonará durante noventa y seis meses la suma de SEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS, todos los días quince de cada mes a contar del quince de Mayo del año dos mil doce. En caso que el arrendatario decidiere posteriormente no comprar el inmueble arrendado, BANCO SANTANDER-CHILE le restituirá la suma aritmética de la totalidad de los dineros en moneda nacional, sin intereses y reajustes. Esta devolución se hará al término del plazo que se ha estipulado en el presente contrato para la duración del arriendo. Sin perjuicio de lo estipulado en la presente cláusula, la arrendataria deberá pagar a BANCO SANTANDER-CHILE a título de depósito adicional o extraordinario de arrendamiento, una suma que será determinada conforme los siguientes factores: a) El monto de los desembolsos efectivamente realizados por el Banco con motivo de la construcción y adquisición de bienes muebles; b) La fecha de cada uno de los desembolsos antes señalados; c) El monto de la unidad de fomento a la fecha en que se efectúe cada pago o desembolso con motivo de la construcción y/o adquisición del equipamiento, considerando que las rentas de arrendamiento y los depósitos se encuentran expresados en pesos; d) Los intereses generados entre la fecha de cada desembolso y el día en que se haya completado el financiamiento máximo por la construcción y equipamiento, los que serán calculados conforme a la tasa bancaria (TAB) nominal para operaciones a ciento ochenta días en pesos, publicitada por la Asociación de Bancos e Instituciones Financieras de Chile A.G. vigente a la fecha de cada pago desembolso más un uno coma dos por ciento anual. Determinada la suma conforme los factores antes señalados, BANCO SANTANDER-CHILE le informará su monto por escrito a la arrendataria, debiendo ésta pagarla dentro de los cinco días

siguientes contados desde la fecha en que haya recibido la comunicación antedicha. (siete) La arrendataria deberá comunicar por escrito a BANCO SANTANDER-CHILE la opción que hubiere decidido ejercer, dentro de los treinta últimos días de vigencia del contrato de arrendamiento. Si omitiere la comunicación, se entenderá que ha optado por la alternativa indicada en la letra c). Con todo, tanto la aceptación expresa como la tácita de la oferta de venta se entenderán hechas bajo la condición que la arrendataria pague oportunamente el precio de la compraventa y concurra al otorgamiento del instrumento respectivo en que ésta conste. En caso contrario, se entenderá que ha optado por la alternativa de devolución de los bienes arrendados indicados en la letra a) de esta cláusula, debiendo proceder a este efecto en la forma allí señalada.

DECIMOTERCERO : Incumplimiento de la arrendataria.- (uno) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta, facultará a BANCO SANTANDER-CHILE para ejercer, a su opción uno cualquiera de los siguientes derechos: a) A dar por terminado ipso-facto el contrato, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata devolución del inmueble arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo por las partes, el depósito pagado establecido en la cláusula décimo segunda, más un treinta por ciento de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento; o bien, b) A exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas y, sin necesidad de trámite ni declaración alguna, el de todas las rentas de arrendamiento sucesivas hasta el término del arrendamiento, las que se entenderán devengadas por todo el período correspondiente y vencidas por ese solo hecho. En este caso y sólo si todas las rentas fueren pagadas y la arrendataria no adeudare suma alguna a BANCO SANTANDER-CHILE, conservará su derecho a ejercer una de las opciones pactadas en la cláusula anterior, en los términos, plazos y condiciones allí señaladas. (dos) Las partes convienen expresamente que por el pago de la indemnización de perjuicios establecida



bajo cláusula penal en la letra a) del párrafo precedente no se entiende extinguida la obligación principal, de conformidad a lo estipulado en el artículo mil quinientos treinta y siete del Código Civil. (tres) La circunstancia que BANCO SANTANDER-CHILE acepte el pago retrasado de uno o más rentas de arrendamiento, sin ejercer sus demás derechos, constituirá sólo un acto de mera tolerancia que no significará precedente alguno para la interpretación de la forma en que este contrato debe cumplirse. (cuatro) En el evento de producirse la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, BANCO SANTANDER-CHILE queda facultada para ingresar al inmueble a fin de hacerse cargo del mismo, sin autorización judicial ni intervención de autoridad alguna, prestándole desde ya la arrendataria su autorización para tal efecto, en términos irrevocables. DECIMOCUARTO: Caducidad del plazo.- (uno) Sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, en caso que se solicite la quiebra de la arrendataria, incluso por ella misma o si ella o más acreedores formulan proposiciones de convenio judicial o extrajudicial, o si las cauciones reales ofrecidas por la arrendataria o por un tercero para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la primera, no se hubieren podido constituir o perfeccionar válidamente o se hubieren extinguido, en ambos casos por cualquier causa, o si incurre en incumplimiento de cualquier obligación con el BANCO SANTANDER-CHILE, éste podrá optar por declarar la caducidad del plazo de vigencia del presente contrato y exigir, en consecuencia, la devolución de los bienes arrendados o exigir el pago anticipado de las rentas sucesivas de arrendamiento, en los mismos términos indicados en las letras a) y b) de dicha cláusula. (dos) BANCO SANTANDER-CHILE podrá ejercer una de las opciones indicadas sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, bastando que dirija una comunicación mediante carta certificada a la arrendataria comunicándole su decisión. DECIMOQUINTO : Intereses moratorios.- (uno) Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a BANCO SANTANDER-CHILE para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda, si éste no se hubiere pactado a su respecto, el que se determinará aplicando la variación que hubiere

experimentado la unidad de fomento entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en que se haga efectivo o en su reemplazo, el Índice de Precios al Consumidor, en la misma forma indicada en la cláusula cuarta. (dos) La arrendataria declara conocer que en caso de retardo en el pago de sus obligaciones, la arrendadora podrá encargarse del cobro a terceros, a los que la arrendataria queda desde ya obligada a pagarles los honorarios y gastos que procedan. (tres) Igual regla se aplicará al reembolso de cualquier gasto que BANCO SANTANDER-CHILE realice por cuenta de la arrendataria. (cuatro) Las partes convienen expresamente que en el evento de incumplimiento de la arrendataria, la arrendadora podrá demandar el pago de los intereses moratorios correspondientes, conjuntamente con el pago de la indemnización de perjuicios establecida en la cláusula décimo tercera, de conformidad a lo estipulado en el artículo mil quinientos cuarenta y tres del Código Civil. DECIMOSEXTO : Compensación .- Cualquier suma que la arrendataria adeude a la arrendadora por cualquier concepto, podrá ser deducida directamente por ésta de las cantidades que deba restituirle, sin necesidad de declaración de ninguna especie, compensándose de esa manera los créditos hasta la suma menor, sin perjuicio de los derechos de BANCO SANTANDER-CHILE para cobrar cualquier diferencia que se pudiera producir en su favor. DECIMOSEPTIMO : Expropiaciones.- BANCO SANTANDER-CHILE no será responsable de las expropiaciones a que está o pueda estar afecto el inmueble objeto de este contrato, cuyo riesgo declara asumir la arrendataria, declarando desde ya que renuncia a toda acción civil, administrativa o de cualquier naturaleza que por este concepto pudieren entablar en contra de BANCO SANTANDER-CHILE. DECIMOCTAVO : Indivisibilidad de las obligaciones de la arrendataria.- Las partes acuerdan expresamente que todas y cada una de las obligaciones derivadas de este contrato tendrán el carácter de indivisibles para la arrendataria, sus herederos y/o sucesores, para todos los efectos legales que procedan, y, en especial, aquellos contemplados en los artículos mil quinientos veintiséis número cuatro y mil quinientos veintiocho del Código Civil. DECIMONOVENO : Cesión de contrato.- Uno) La arrendadora se reserva la facultad de ceder a terceros el derecho de cobrar las rentas de



arrendamiento pactadas en la cláusula cuarta y/o los demás derechos que para ella emanan del presente contrato, ya sea en dominio o en garantía, o bien para designar un diputado para su cobro. Dos) Las partes convienen expresamente que, si en virtud del derecho que se le otorga en la presente cláusula, BANCO SANTANDER-CHILE prestare a favor de un tercero los créditos que en virtud de este contrato tiene en contra de la arrendataria, será notificación suficiente para ésta el aviso que se le enviare por carta certificada. VIGESIMO : Gastos e impuestos.- Serán de cargo de la arrendadora los gastos, derechos e impuestos derivados de la celebración del presente contrato. Todos los demás gastos, derechos e impuestos que tengan su origen en el contrato, incluidos aquellos que graven o afecten a los documentos que deban suscribirse o aceptarse y cualquier suma adicional que la arrendadora deba pagar con ocasión o motivo de la adquisición de los bienes arrendados, serán de cargo de la arrendataria así como también los que tengan su causa en el incumplimiento de las obligaciones que para ella emanen del mismo, incluidas las costas procesales y personales. VIGESIMOPRIMERO : Domicilio .- Para todos los efectos legales derivados del otorgamiento de este contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la competencia de sus Tribunales Ordinarios de Justicia, sin perjuicio del que corresponda al lugar del domicilio o residencia de la arrendataria o del lugar en que estuviere situado el inmueble, todo ello a elección del Banco. Personerías.- Uno) La personería de don **Alejandro Winther Toledo** y de don **Julio Chávez Mondaca** para representar a **BANCO SANTANDER-CHILE**, consta de las escrituras públicas de fecha veinticuatro de Julio de dos mil dos y veintiuno de Marzo de dos mil tres, ambas otorgadas en la notaría de Santiago de doña Nancy de la Fuente Hernández. Dos) La personería de don **Claudio Alberto Ruff Escobar** para representar a **UNIVERSIDAD BERNARDO O'HIGGINS** consta del Acta de la Sesión Extraordinaria numero dos mil once / doce de la Junta Directiva de fecha veintiséis de agosto del año dos mil once, reducida a escritura pública con fecha dos de Septiembre de dos mil once en la notaría de Santiago de don Gonzalo de la Cuadra Fabres. Las que no se insertan por ser conocidas de las partes y del notario que autoriza. Minuta presentada por Fiscalía Banco

J. RICARDO SAN MARTÍN U.
NOTARIO PÚBLICO
NOTARÍA N° 43
HUÉRFANOS 835, PISO 18
SANTIAGO

Santander-Chile.- En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia.- Doy fe.-



ALEJANDRO WINTHER TOLEDO

JULIO CHÁVEZ MONDACA

p. BANCO SANTANDER-CHILE

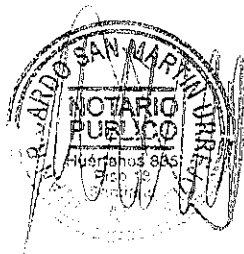
CLAUDIO ALBERTO RUIFESCOBAR

p. UNIVERSIDAD BERNARDO O'HIGGINS

8.652797-9

ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL

Santiago. 23 NOV 2011



N° Rep. : 27903-011
N° Copias: 02
Derechos : \$ 18000
Boleta N° : 57121



