

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CAMPUS LOS LEONES

### FUNDACIÓN EDUCACIONAL SANTIAGO COLLEGE A IAB INMOBILIARIA S.A.

#### (EXTRACTO)

Repertorio 1447 de 2008 – Notaría Raúl Undurraga Laso

A 26 de marzo de 2008 comparecen:

Por una parte:

- **Fernando Alvear Artaza**
- **Colette Saieg Manzano**

En representación de **Fundación Educacional Santiago College**, en adelante la “Fundación” o “arrendador”.

Por otra parte:

- **Alejandro Pérez Rodríguez y Marcelo Ruiz Pérez** en representación de **IAB Inmobiliaria S.A.**

Ambos domiciliados en Av. Fernández Concha 700, Las Condes.

En adelante “el arrendatario”.

Por último:

- **John L. Bulger**, estadounidense. Pasaporte de los Estados Unidos.

En representación de “**The Board of Trustees of Santiago School**”, antes denominado “The Board of Trustees of Santiago College”; en adelante el “Board”.

#### 1º Antecedentes de los comparecientes y de la operación:

1.1. La Fundación Educacional Santiago College es una fundación de derecho privado con domicilio en la ciudad de Santiago. Sus estatutos constan en la escritura de 24 de mayo de 1966 otorgada ante notario Javier Echeverría Vial. La Fundación fue constituida por la entidad extranjera denominada “The Board of Trustees of Santiago College”, hoy denominada “The Board of Trustees of Santiago School”. La Fundación y el Board son los únicos y actuales dueños, como por iguales partes, del terreno ubicado en Av. Los Leones 584, con frente a las calles Holanda, Lota, y Carmen Sylva, todas de la comuna de Providencia. Rol de avalúo N°1037-1, Comuna de Providencia, formado por 4 retazos colindantes los cuales tienen, en conjunto, una superficie aproximada de 31.600 metros cuadrados, en adelante también “Campus Los Leones”. Adicionalmente, la fundación es titular del derecho real de usufructo sobre el 50% de la propiedad del campus Los Leones, perteneciente al Board.

1.2. Por su parte IAB Inmobiliaria, constituida por escritura pública de fecha 26 de agosto de 1988.

**1.3. Las partes dejan expresa constancia que para los efectos de financiar la construcción del denominado “Campus La Dehesa”, Fundación Educacional Santiago College se encuentra negociando un contrato para el financiamiento con una institución bancaria, en adelante “contrato de financiamiento”.**

**2º Documentos que forman parte integrante del contrato:** El presente contrato, junto con los anexos del mismo, constituyen la totalidad del convenio alcanzado entre las partes respecto del arriendo del Campus Los Leones, quedando todo otro acuerdo, carta, cotización, término de referencia, memorándum y otros documentos similares, absolutamente excluidos del mismo.

**3º Individualización del inmueble y propiedad sobre el mismo:**

3.1 Individualización de los inmuebles: The Board of Trustees of Santiago College y la Fundación Educacional Santiago College son dueños por igual parte del inmueble ubicado en avenida Los Leones 584.

3.2 Fusión de los retazos. Según consta en la escritura pública de fecha 13 de junio de 1932, otorgado ante notario Eulogio Altamirano, para los efectos de reconstruir el colegio Santiago College, se fusionaron en un solo gran paño de terreno bajo el rol 1.037-1 con los deslindes siguiente: norte, calle Lota; sur calle Carmen Sylva; oriente, calle Constanza y poniente, Avenida Los Leones.

3.3. **Obligación modal y condición resolutoria:** el arrendador deja constancia que según consta en la escritura pública de fecha 11 de mayo de 1987 otorgada ante el notario de Santiago don Eduardo Pinto Peralta, la donación del 50% de los derechos de dominio sobre los 4 retazos de terreno antes individualizados que le hiciera el Board of Trustees of Santiago College a la Fundación Educacional Santiago College, quedó sujeta al gravamen modal consistente en **“tener que destinarse el inmueble en que incide la cuota de dominio donada al funcionamiento del Colegio Santiago College, o a otras finalidades educacionales que acuerde la Fundación donataria”.**

En este acto, “The Board of Trustees of Santiago College y la Fundación Educacional Santiago College”, en su calidad de únicas partes de los contratos individualizados en la presente cláusula convienen en este acto y por el presente instrumento en señalar que el presente contrato de arrendamiento en los términos y condiciones convenidos, cumple cabalmente con el gravamen modal y no constituyen un incumplimiento de las obligaciones asumidas por la fundación que importen la verificación del hecho de la condición resolutoria antes referida. En virtud de lo declarado precedentemente, el Board

of Trustees of Santiago College y la Fundación aseguran y garantizan al arrendatario su derecho a la preservación del presente contrato de arrendamiento en los términos establecidos en la cláusula 42 presente.

#### **4º Usufructo del inmueble.**

4.1 Por escritura pública de fecha 19 de diciembre del año 2002 otorgada ante el notario de Santiago Raúl Perry, The Board of Trustees of Santiago College donó a la Fundación Educacional Santiago College el derecho real de usufructo sobre el 50% de los derechos de dominio que es dueña en los 4 retazos de terreno individualizados en la cláusula 3.1 precedente. El derecho real de usufructo fue inscrito a nombre de la Fundación Educacional Santiago College a fojas 85.429 Nº74.927 del registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

4.2 El derecho de usufructo antes referido fue otorgado por el plazo de 30 años contados desde la fecha de referida escritura pública, siguiéndose en consecuencia el día 19 de diciembre del año 2032.

#### **5º Promesa de constitución de un nuevo usufructo sobre el inmueble.**

5.1 Sin perjuicio de la actual vigencia del usufructo señalado en la cláusula 4ª precedente, The Board of Trustees promete constituir y donar a favor de la Fundación Educacional Santiago College, quien promete adquirir y aceptar para sí, un nuevo derecho real de usufructo sobre el 50% de los derechos de dominio de que es dueña The Board of Trustees of Santiago College en los 4 retazos de terreno individualizados en la cláusula 3ª precedente en los siguientes términos y condiciones, en adelante “el nuevo usufructo”.

Se establecen los parámetros del nuevo usufructo en letras a), b), c), d).

**6º Arrendamiento.** En este acto y por el presente instrumento **la Fundación Educacional Santiago College, en adelante también llamado el “arrendador”, con el expreso consentimiento del Board of Trustees of Santiago School, da en arrendamiento a IAB Inmobiliaria S.A., en adelante también denominado “la arrendataria”,** quien acepta para sí el inmueble compuesto por los 4 retazos de terreno individualizados en la cláusula 3ª precedente.

**7º Destino del inmueble.** Conforme a las normas de los planes reguladores actualmente vigentes aplicadas en el inmueble objeto de este contrato, este se encuentra destinado exclusivamente a fines educacionales.

7.2. El inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento solo podrá ser destinado a las actividades educacionales particulares, particulares subvencionadas en educación prebásica o básica, universitarias....

8. **Vigencia.** El presente contrato comenzará a regir a contar de la fecha del presente instrumento (...).

9. **Duración.** El plazo o duración del presente contrato de arrendamiento será de **30 años** contados desde el primer día del mes inmediatamente siguiente a aquel en que se otorgue el acta de entrega material.

10.4 "Construcciones existentes" (En esta cláusula se detalla el conjunto de las llamadas "Construcciones existentes" donde se especifica cuáles son las "Construcciones fundacionales" sujetas a límites y prohibiciones dentro del uso que pueden tener quienes arriendan el Campus Los Leones).

11. **Renta de arrendamiento.** La renta total de arrendamiento del presente contrato **se pagará y devengará en forma anticipada y sucesiva dentro de los primeros 12 años de vigencia del presente contrato en razón de 3.500 UF mensuales** según equivalencia en moneda nacional a fecha de su pago efectivo, cantidad que se pagará de forma mensual y anticipadamente a partir del día 10 de abril de 2008 y así cada mes. En caso de que el 10º día del mes correspondiente fuese inhábil, la renta mensual se pagará el día hábil inmediatamente siguiente.

11.2 Adicionalmente las partes pactan una última renta de arrendamiento equivalente a **7.000 UF** que se hará exigible conjuntamente con el otorgamiento del acta de restitución material.

14. Nuevas construcciones en el inmueble arrendado: "Nuevas construcciones obligatorias" y "Nuevas construcciones voluntarias" (Se mencionan construcciones que serán realizadas por IAB Inmobiliaria sin modificar aquellas llamadas "Construcciones Fundacionales". Hay zonas de construcción delimitadas en planos anexos al contrato).

**\*Cláusula 22: Cesión de contrato y de subarriendo.**

#### **22.1 Autorización de subarrendamiento y de cesión de contrato**

a) Subarriendo: **"el arrendador y el Board of Trustees of Santiago School en cumplimiento a lo dispuesto en la cláusula 7.2, autorizan al arrendatario a subarrendar el inmueble objeto del presente contrato a Universidad San Sebastián, RUT: 71.631.900-8, domiciliado para estos efectos en Alcántara 200, oficina 801, Las Condes, y/o a Inversiones Laguna Blanca Dos S.A. domiciliada para estos efectos en Presidente Riesco N°5.7011, piso 14, Las Condes; quien a su vez podrá volver a subarrendar a la Universidad San Sebastián, ya individualizada.** En tal caso la arrendataria mantendrá íntegramente para con el arrendador su responsabilidad como arrendatario, respondiendo frente al arrendador del hecho, culpa o dolo del subarrendatario como si fuera hecho propio. Por consiguiente, en caso de infracción del presente contrato de arrendamiento por hecho, culpa o dolo del subarrendatario, el arrendador tendrá acción indistintamente del arrendatario y del subarrendatario, o bien de ambos conjuntamente en forma solidaria. Se deja expresa constancia que el subarrendatario no se hará responsable frente al arrendador por aquellos hechos imputable al arrendatario y completamente ajenos a su control".

b) **Cesión.** Asimismo, el arrendador y el Board of Trustees of Santiago School, autorizan al arrendatario a ceder el presente contrato a Universidad San Sebastián, siempre y cuando i) El arrendatario dé un aviso previo por escrito al arrendador con una anticipación no inferior a 60 días. ii) El cesionario suscribe un instrumento público en el cual asume expresamente todas y cada una de las obligaciones que para la arrendataria emanan del presente instrumento, incluyendo expresamente dentro de ésta, todas aquellas obligaciones del presente contrato devengadas en contra del cedente, se hayan hecho estas exigibles o no a la época de la cesión, y iii) Otorgue o revalide las boletas bancarias de garantía establecidas en el presente contrato y que se encuentren vigentes a la época de la cesión a favor del arrendador.

**22.2 Consentimiento de los subarrendatarios.** Presente en este acto don Alejandro Pérez Rodríguez, ya individualizado, en representación de Inversiones Laguna Blanca Dos S.A. y don Luis Ernesto Videla Berguecio y don Guido Meller Mayr, ambos en representación de Universidad San Sebastián; en adelante los “subarrendatarios”.

**27.1 Garantía de arrendamiento.** Para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que asume en virtud de este contrato, el arrendatario entregará al arrendador, a más tardar a la fecha del acta de entrega material, en dinero efectivo, la suma equivalente a **42.000 UF**, en adelante “garantía de arrendamiento”.

El contrato lo firman:

- **Fernando Alvear Artaza y Colette Saieg Manzano**  
Pp Fundación Educacional Santiago College
- **Fernando Alvear Artaza y Lorna Prado Scott**  
Pp Corporación de Desarrollo Educacional de Santiago
- **John L. Bulger**  
Pp The Board of Trustees of Santiago School
- **Alejandro Pérez Rodríguez**  
Pp IAB Inmobiliaria S.A.  
Pp Inversiones Laguna Blanca Dos S.A.
- **Marcelo Ruiz Pérez**  
Pp IAB Inmobiliaria S.A.
- **Luis Ernesto Videla Berguecio y Guido Meller Mayr**  
Pp Universidad San Sebastián
- **Luis Octavio Bofill Genzsch**  
(Quien fue designado como representante del Board)

\*Se deja constancia que todos firmaron en calle Lota 2465.

**En repertorio siguiente: 1.448 de 26 de marzo de 2008: Escritura complementaria al contrato de arrendamiento.**