

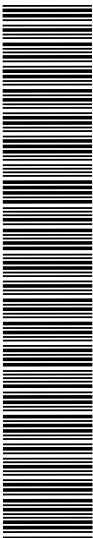
PROMESA DE COMPRAVENTA

CORPORACIÓN INSTITUTO PROFESIONAL ARCOS

Y

UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE

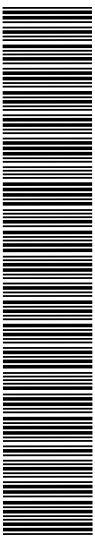
En Santiago, República de Chile, a veintiuno de enero de dos mil veinticinco, ante mí, **LUIS ALBERTO MALDONADO CONCHA**, abogado, Notario Público Titular de la Segunda Notaría de Vitacura, con oficio ubicado en calle Candelaria Goyenechea número tres mil ochocientos sesenta y ocho, local seis, comuna de Vitacura, comparecen: por una parte, la **CORPORACIÓN INSTITUTO PROFESIONAL ARCOS**, corporación de estudios superiores, rol único tributario número setenta y nueve millones ochocientos sesenta mil novecientos cincuenta guion cinco, representada, según se señalará al final del presente instrumento, por don **JOSÉ SALVADOR SANFUENTES PALMA**, chileno, casado, rector, cédula de identidad número cinco millones ochocientos sesenta y seis mil cuatrocientos setenta y tres guion uno con domicilio en Avenida Grecia Número ocho mil novecientos noventa y uno, comuna de Peñalolén, en adelante como la "Promitente Vendedora", "Instituto Profesional Arcos" o "Arcos"; y por la otra, la **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**, rol único tributario sesenta millones novecientos once mil guion siete, representada legalmente por su Rector, don **RODRIGO ALEJANDRO VIDAL**



ROJAS, chileno casado, rector, cédula de identidad número ocho millones novecientos mil trescientos noventa y dos guion K, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número tres mil trescientos sesenta y tres, comuna de Estación Central, en adelante también como "Promitente Compradora", y en conjunto con el Promitente Vendedor como las "Partes"; mayores de edad, quienes acreditan su identidad con las cédulas antes citadas y exponen lo siguiente: **PRIMERO: Individualización de los Activos a Adquirir. /A/ Inmueble. CORPORACIÓN INSTITUTO PROFESIONAL ARCOS**, es dueña de la propiedad ubicada en Avenida Grecia número ocho mil novecientos noventa y uno, que corresponde a la Parcela Uno A del plano de subdivisión de la Parcela Uno del plano de subdivisión respectivo, comuna de Peñalolén, Región Metropolitana, que deslinda: **Norte**, en ciento once metros sesenta y seis centímetros con Avenida Lo Hermida; **Sur**, en ciento cuarenta y nueve metros seis centímetros con Parcela dos, acequia de por medio; **Oriente**, en ciento veinticinco metros sesenta centímetros con Parcela uno B del nuevo plano; **Poniente**, en ciento dieciséis metros sesenta centímetros con franja expropiada. La inscripción de dominio a su nombre rola a **fojas** ochenta y un mil quinientos noventa y tres, **número** ciento diecisiete mil treinta y cinco, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de **Santiago**, correspondiente al **año** dos mil diecisiete. La propiedad tiene asignado el Rol de Avalúo número nueve mil sesenta y seis guion ciento cuarenta y tres de la comuna de Peñalolén. **/B/ CORPORACIÓN INSTITUTO PROFESIONAL ARCOS** es además dueña de una cierta cantidad de bienes muebles que guarnecen el inmueble y que sirven para la operación del inmueble, en particular el impartir los cursos que se ofrecen a los estudiantes. Tales bienes se encuentran singularizados en el inventario que quedó agregado con esta fecha, al final del Registro de Instrumentos Públicos del bimestre en curso, bajo el número cincuenta y siete del repertorio número ciento ochenta y cuatro de escrituras públicas. **SEGUNDO: Promesa de compraventa.** En este acto y por el presente instrumento la **CORPORACIÓN INSTITUTO PROFESIONAL**



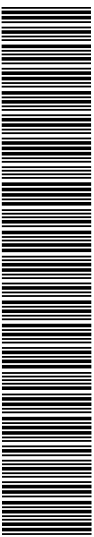
instrumento la **CORPORACIÓN INSTITUTO PROFESIONAL ARCOS**, promete vender, ceder y transferir a la **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**, ambas representadas legalmente según la forma señalada en la comparecencia, el inmueble singularizado en la cláusula primera precedente, quien promete comprarla y adquirirla para sí. La venta del inmueble materia de la presente promesa incluye todos los edificios, dependencias, instalaciones, oficinas, estacionamientos, salas de clases, lugares de esparcimiento y circulación, y todo otro que se sitúe dentro de los límites prediales individualizados en la cláusula Primera, así como también las marcas comerciales, patentes, permisos sectoriales y otros; y que en su integridad conforman la Sede del Instituto Profesional ARCOS. También en este acto y por el presente instrumento, la **CORPORACIÓN INSTITUTO PROFESIONAL ARCOS**, promete vender, ceder y transferir a la **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE**, ambas representadas legalmente según la forma señalada en la comparecencia, todos los bienes y activos mobiliarios que guarnecen el inmueble individualizado en la Cláusula Primera, esto es, y sin que constituya una enumeración exhaustiva, los muebles existentes en la sede, tanto de uso educativo como administrativo, equipos computacionales, equipamiento audiovisual, plataformas digitales, tecnologías de uso educativo y administrativo, software informáticos y licencias, dominios de Internet, equipos y herramientas de mantención, y cualquier otro bien destinado a dar cumplimiento a los fines institucionales de educación superior del Instituto, y que formen parte de los bienes, herramientas e instrumentos necesarios para el funcionamiento habitual y sistemático que desarrolla el INSTITUTO PROFESIONAL ARCOS, y que constan en el inventario que quedó agregado con esta fecha, al final del Registro de Instrumentos Públicos del bimestre en curso, bajo el número cincuenta y siete del repertorio número ciento ochenta y cuatro de escrituras públicas, y que forma parte íntegra del presente contrato así como de la compraventa definitiva. La compraventa prometida de los bienes muebles indicados en el presente párrafo, se formalizará mediante escritura pública de compraventa y que se



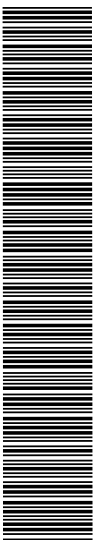
suscribirá y otorgará en forma simultánea a la escritura pública de compraventa del inmueble singularizado en la cláusula primera precedente. Lo anterior también considera la cesión de las matrículas de los estudiantes del INSTITUTO PROFESIONAL ARCOS inscritos en la Región Metropolitana, así como la entrega de todos los antecedentes académicos, curriculares, hojas de vida estudiantil, registros de notas, entre otros, de los estudiantes de todas las carreras que imparte ARCOS en la Región Metropolitana, tanto de estudiantes regulares como de aquellos que hubieren suspendido su régimen de estudios por cualquier causa, como toda otra información y antecedentes, ya sean académicos o no, y todo aquello que sea necesario para poder traspasar, matricular, inscribir u otro, dichos estudiantes como alumnos regulares de la **UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE. TERCERO: /A/ El precio de la compraventa del inmueble** objeto de la compraventa prometida es la suma de **diez mil quinientos millones de pesos chilenos**, que reviste el carácter de único e indivisible, y que la Promitente Compradora pagará de contado, mediante uno o más vales vista nominativos, al momento de la celebración del contrato prometido. Dichos Vales Vista, quedarán en poder del señor Notario ante quien se otorgue el contrato de compraventa definitivo, con instrucciones precisas de ser entregados a la parte Promitente Vendedora, o a quién la represente, sólo una vez que se le acredite que el dominio del inmueble objeto de aquel acto, ha quedado inscrito a nombre de la UNIVERSIDAD DE SANTIAGO DE CHILE, libre de gravámenes, con sus contribuciones territoriales y cuentas de servicios al día, y libre de ocupantes, ocupaciones y tomas, salvo aquellos que expresamente hubieren acordado las Partes. Esto último se acreditará con una declaración de la Promitente Compradora. La inscripción de dominio a favor de la Promitente Compradora y que el inmueble ha sido transferido libre de todo gravamen, se acreditará mediante copia simple de las inscripciones respectivas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; y, con una copia simple del certificado de gravámenes y prohibiciones respectivo, emitido por el mismo Conservador,



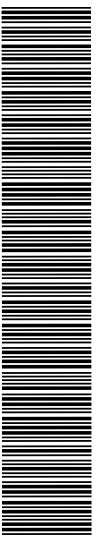
para cada caso. **/B/ El precio del conjunto de los bienes muebles y activos mobiliarios** que guarnecen el inmueble individualizado en la Cláusula Primera, objeto de la compraventa prometida, es la suma de **mil millones de pesos**, que reviste el carácter de único e indivisible, y que la Promitente Comprador pagará de contado, mediante uno o más vales vista nominativos, al momento de la celebración del contrato de compraventa de los bienes muebles y activos mobiliarios. Dichos Vales Vista, quedarán en poder del señor Notario ante quien se otorgue el contrato de compraventa definitivo de los bienes muebles, con instrucciones precisas de ser entregados a la parte Promitente Vendedora, o a quién la represente, sólo una vez que se acredite la entrega material de los bienes indicados de conformidad al inventario que quedó agregado con esta fecha, al final del Registro de Instrumentos Públicos del bimestre en curso, bajo el número cincuenta y siete del repertorio número ciento ochenta y cuatro de escrituras públicas, y que forma parte íntegra del presente contrato, así como de la compraventa definitiva. Esto último se acreditará con una declaración de la Promitente Compradora. Los bienes muebles deberán ser entregados libres de todo gravamen, prenda o prohibición. **CUARTO:** El inmueble objeto de este contrato se promete vender ad corpus, en el estado en que actualmente se encuentra y que la Promitente Comprador declara conocer y aceptar, con todos sus usos, derechos, costumbres y servidumbres activas y pasivas, libre de hipotecas, gravámenes, prohibiciones y embargos, respondiendo la Promitente Vendedora del saneamiento conforme a la ley. **QUINTO:** El contrato de compraventa prometido deberá otorgarse en la Notaría que determinen las partes dentro de un plazo máximo de **noventa días**, contados desde el otorgamiento de la presente escritura. Plazo prorrogable de mutuo acuerdo por las partes por un solo nuevo plazo de sesenta días. **SEXTO: Cláusula penal.** Las partes acuerdan que las obligaciones por este acto contraídas y que de él deriven, tienen el carácter de indivisibles y en caso de no cumplirse por cualquiera de las partes el presente contrato de promesa de compraventa, éstas acuerdan que la parte incumplidora pagará a la diligente, a título de



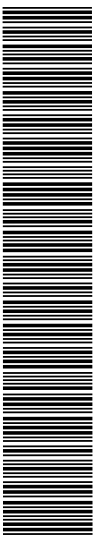
cláusula penal, la suma equivalente al **veinte por ciento** del valor total de la operación que por este acto se promete celebrar. Esta multa constituye una evaluación convencional y anticipada de todos los perjuicios que el incumplimiento retardado o incompleto pueda causar a la parte diligente y tiene el carácter de pena única. Igual pena se establece para el evento que una, alguna o todas las condiciones fallen, por culpa de la parte Promitente Vendedora. **SÉPTIMO: Condiciones esenciales.** Constituyen requisitos indispensables para la celebración del contrato prometido, que se establecen como condiciones esenciales para su celebración, los siguientes: **a)** Que la Universidad de Santiago de Chile gestione y obtenga un crédito bancario en un banco de la plaza, destinado a financiar la operación que por este acto se promete pactar, crédito destinado especialmente al pago del precio indicado en la cláusula Tercera. **b)** Que los Ministerios de Educación y de Hacienda, comprometan, autoricen y otorguen la garantía del Estado de Chile para respaldar el cumplimiento del crédito bancario otorgado a la Universidad de Santiago de Chile, referido en la letra a) precedente. **c)** Que el Ministerio de Educación emita y formalice el acto administrativo que posibilite y concrete el traspaso formal y definitivo a la Universidad de Santiago de Chile de todos los alumnos regulares adscritos a las diferentes carreras y programas que imparte el Instituto Profesional ARCOS. **d)** Que el Instituto Profesional ARCOS, al momento de celebrarse el contrato definitivo, acredite el pago y liquidación de todo crédito hipotecario que grave los inmuebles que conforman la Sede del Instituto; así como también el alzamiento de toda hipoteca, gravamen o prohibición que pese sobre los mismos bienes. **e)** Que todos y cada uno de los bienes muebles y equipamiento que conforman el inventario protocolizado de bienes de la Sede del Instituto Profesional ARCOS, se encuentren íntegros y en perfecto estado, aptos para el uso natural que les corresponde. **f)** Que, a la fecha de celebración de la compraventa definitiva, conste por escritura pública el acuerdo comercial de los socios que constituyen la Corporación ARCOS de enajenar el inmueble individualizado en la cláusula primera; así como el



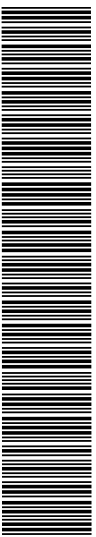
respectivo mandato de quienes concurren en representación de dicha corporación a suscribir el contrato de venta de los bienes inmuebles y muebles objeto de la presente promesa. **g)** Que a la fecha de celebración del contrato prometido se acredite por los representantes del Instituto Profesional ARCOS el pago al día de todos los servicios básicos de la Sede del Instituto, impuesto territorial, patentes comerciales, prendas, y cualquier otra deuda o servicio que pese sobre la Sede. **h)** Que el inmueble y demás bienes objeto de esta promesa de compraventa se encuentren en perfectas condiciones de uso, particularmente en relación a los servicios básicos, cuestión que deberá verificarse al momento de la entrega material, conforme lo dispone la cláusula Décima del presente contrato. **i)** Que será obligación de la parte Promitente Vendedora, en los casos que corresponda, traspasar los derechos derivados de los contratos de obras que haya suscrito, incluyendo garantías relacionadas a la construcción y remodelación de los recintos, a la Universidad de Santiago de Chile. **j)** Que será obligación de la parte Promitente Vendedora, poner fin a todos los servicios que tenga contratados, bajo vínculo de cualquier naturaleza, con terceros, que se presten en los inmuebles objeto de la presente promesa. Se exceptúan de lo anterior, los servicios básicos domiciliarios cuya prestación continua debe mantenerse. **k)** Que será obligación de la parte Promitente Vendedora, poner fin a todos los contratos de trabajo y prestación de servicios a honorarios, docente, administrativo y auxiliar, en su Sede en la Región Metropolitana, a más tardar al día treinta y uno de enero del año dos mil veinticinco. Se exceptúa de lo anterior, el personal a cargo de la vigilancia y seguridad del recinto, diario y nocturno, el cual deberá mantenerse en servicios de manera ininterrumpida hasta la recepción material de la Sede por parte de la Promitente Compradora. En caso de decidir la Promitente Compradora no continuar con tales servicios, será de cuenta y cargo de la Promitente Vendedora el proceder al término de contrato de tales empresas, empleados o funcionarios. **l)** Que los títulos de dominio del inmueble singularizado en la cláusula Primera, edificaciones, planos, certificado de número, rol de avalúo

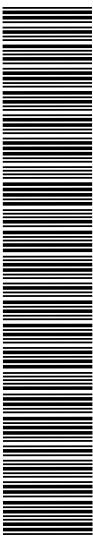


fiscal, y todo otro que correspondiere, se encuentren, a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, plenamente ajustados a Derecho, a satisfacción de la Universidad de Santiago de Chile, y que tanto la operación de compraventa definitiva del inmueble y los bienes muebles no tenga impedimento legal para llevarse a cabo. **m)** Que, previamente a la suscripción de los contratos prometidos la UNIVERSIDAD DE SANTIAGO pueda efectuar, al menos, una visita al inmueble a efecto de verificar el estado y existencia de los bienes indicados en el inventario que quedó agregado con esta fecha, al final del Registro de Instrumentos Públicos del bimestre en curso, bajo el número cincuenta y siete del repertorio número ciento ochenta y cuatro de escrituras públicas. Dicha visita deberá ser acordada con a lo menos cuarenta y ocho horas de anticipación. La Partes acuerdan que caso de presentarse diferencias entre los bienes indicados en dicho inventario y los que resulten de la visita de la UNIVERSIDAD DE SANTIAGO, deberán renegociar de buena fe el precio establecido literal B) del artículo Tercero precedente. **n)** Que tanto el inmueble como los bienes muebles a adquirir sean aptos para el desarrollo de la actividad educacional conforme a la normativa legal vigente y que no exista impedimento alguno para operarlos. **OCTAVO: Prohibición de enajenar o gravar.** El Instituto Profesional ARCOS tiene la prohibición absoluta de enajenar y/o gravar, en forma alguna, el inmueble materia de la presente promesa, mientras no se materialice y suscriba la escritura definitiva de compraventa de los mismos. La misma prohibición recaerá sobre todos y cada uno de los bienes muebles y equipamiento que guarnecen el inmueble, especialmente los que constan en el inventario protocolizado previamente individualizado. **NOVENO: Prohibición especial.** A la Corporación Instituto Profesional ARCOS, a las sociedades que la constituyen, a sus accionistas, y a las personas naturales que tienen participación en la referida entidad a cualquier título, y a sus personas relacionadas, entendiéndose por tales aquellas establecidas en el artículo cien de la Ley de Mercado de Valores, les queda absolutamente prohibido, una vez suscrito el contrato prometido, usar el



nombre o denominación "ARCOS" o "ARCO" en la formación, constitución, desarrollo y explotación de entidades dedicadas al ámbito de la Educación, sean éstas de educación superior, léase universidades, institutos profesionales o centros de formación técnica, como asimismo del ámbito de la educación preescolar, básica, media o técnica, o relacionadas de cualquier forma con éstas. Esta prohibición también se extiende a la formación, desarrollo y explotación de entidades, institutos o centros dedicados a la preparación de estudiantes para acceder a la educación superior, tales como preuniversitarios o entidades afines de preparación para las pruebas de acceso a la educación superior o técnico profesional. A mayor abundamiento, se entienden dentro del precio de Compraventa las marcas comerciales registradas en el INAPI, las que deberán ser transferidas a la Promitente Compradora. **DÉCIMO:** La entrega material del inmueble y los muebles que la guarnecen, se efectuará al momento en que conste la inscripción del mismo en el Conservador Bienes Raíces a nombre del Promitente Comprador o en la fecha que de buena fe acuerden las Partes, considerando lo que ocurra primero. **UNDÉCIMO:** Por medio de este acto, las partes declaran que la Universidad de Santiago de Chile no mantiene ningún vínculo de responsabilidad ni participación en las sociedades que actualmente conforman la **CORPORACIÓN INSTITUTO PROFESIONAL ARCOS**, o de ella misma, o en sus obligaciones pretéritas, actuales o futuras. En caso de ser necesaria la entrega de información acerca de terceros, cada Parte velará por el cumplimiento de las obligaciones de confidencial a que esté sujeta la entrega de dicha información, siendo la Parte reveladora exclusivamente responsable en caso de incumplimiento a dichos incumplimiento. **DÉCIMO SEGUNDO: Cláusula de Género.** La Universidad de Santiago de Chile y la Corporación Instituto Profesional Arcos declaran conocer, comprender y aceptar la aplicación de la Ley veintiuno mil trescientos sesenta y nueve que Regula el Acoso Sexual, la Violencia y la Discriminación de Género en el Ámbito de la Educación Superior, así como la normativa interna en materia de acoso sexual, violencia, discriminación de género contenida en la





SCA-250122-0943-11282

Resolución Exenta número nueve mil once / dos mil veintitrés, denominada Política Integral para el Abordaje de la Violencia de Género de la Universidad de Santiago de Chile. **DÉCIMO TERCERO: Resciliación.** El incumplimiento de las condiciones estipuladas en la cláusula Séptima, o de las prohibiciones dispuestas en las cláusulas Octava o Novena, cada una por sí sola o de forma copulativa, a conformidad de la Universidad de Santiago de Chile, será entendida como un incumplimiento grave que dará lugar a la celebración de un contrato de resciliación, extinguiendo cualquier obligación contraída por la Promitente Compradora. **DÉCIMO CUARTO:** Para los efectos de este contrato las partes fijan domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y acuerdan someterse a la jurisdicción de sus tribunales. **DÉCIMO QUINTO:** Los gastos, derechos e impuestos que se deriven de la celebración del presente contrato serán de cargo de ambos promitentes, en partes iguales. Los costos de la celebración del contrato de compraventa definitivo serán de ambas partes por igual, siendo de cargo de la Promitente Compradora los gastos de inscripción del Inmueble y de cualquier otro registro que corresponda. **DÉCIMO SEXTO:** Se faculta al portador de copia autorizada de esta escritura para requerir las anotaciones e inscripciones que fueren procedentes en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. **Conforme. Protocolización:** Inventario de bienes, quedó agregado con esta fecha, al final del Registro de Instrumentos Públicos del bimestre en curso, bajo el número cincuenta y siete del repertorio número ciento ochenta y cuatro de escrituras públicas. **Conforme. Personería:** La personería de don **José Salvador Sanfuentes Palma**, para actuar en representación de **Corporación Instituto Profesional Arcos**, consta en la escritura pública otorgada con fecha dieciocho de enero de dos mil veinticinco, en la notaría de Santiago de don Pedro Parra Ahumada. La personería de don **Rodrigo Alejandro Vidal Rojas**, para actuar en representación de la **Universidad de Santiago de Chile**, consta en Decreto Supremo número ciento treinta y seis del año dos mil veintidós, del Ministerio de Educación y en el Decreto con Fuerza de Ley número veintinueve del año dos mil veintitrés, de la misma cartera de Estado.

— Notaría
Maldonado
Concha



Las citadas personerías no se insertan por ser conocidas de los comparecientes y del Notario que autoriza. **Conforme.** Escritura extendida en base a minuta presentada por el abogado **Carolina Sandoval Pacheco.** En comprobante y previa lectura firman los comparecientes. Se da copia. **Doy fe.-**



Firma: _____

José Salvador Sanfuentes Palma

Cédula N°

5866473-1

p.p. Corporación Instituto Profesional Arcos



Firma: _____

Rodrigo Alejandro Vidal Rojas

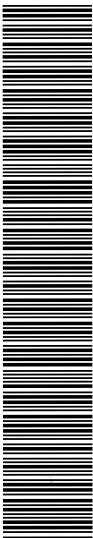
Cédula N°

8.900.392-K

p.p. Universidad de Santiago de Chile



Este documento incorpora una firma electrónica avanzada, según lo indicado en la Ley N°19.799 y en el Autoacordado de la Excmo. Corte Suprema. Su validez puede ser consultada en el sitio Web www.cbrchile.cl con el código de verificación indicado junto estas líneas.



SCA-250122-0943-11282

PAGINA
INUTILIZADA
ART. 404 COT



Certifico que esta copia electrónica está conforme a su original en el Registro de Instrumentos Públicos. Vitacura, 22-01-2025.