CONTRATO DE ARRIENDO

En Santiago, a 21 de Agosto de 2008, entre ARZOBISPADO DE SANTIAGO, representado para estos efectos, según se acreditará, por LIONEL OJEDA Y CÍA. LTDA., RUT Nº 88.193.000-5, representada a su vez , según se acreditará por don JUAN JOSÉ VALENZUELA DEL VALLE, de nacionalidad CHILENA, de profesión CORREDOR DE PROPIEDADES, estado civil CASADO, cédula nacional de identidad Nº 10.120.308-5; y don PEDRO ANDRÉS OJEDA GONZÁLEZ, de nacionalidad CHILENA, de profesión CORREDOR DE PROPIEDADES, estado civil CASADO, cédula nacional de identidad Nº 7.012.622-2, todos domiciliados en calle EMBAJADOR DOUSSINAGUE Nº 1834, VITACURA, teléfono Nº 3651815, por una parte como arrendador; y la UNIVERSIDAD DE CHILE – RADIO UNIVERSIDAD, RUT Nº 60.910.000-1, representada según se acreditará por don VÍCTOR LUIS PÉREZ VERA, de nacionalidad CHILENA, de profesión INGENIERO CIVIL INDUSTRIAL, estado civil CASADO, cédula nacional de identidad Nº 4.817.614-3; con domicilio comercial en AVDA. ALAMEDA LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS Nº 1058, SANTIAGO, teléfono Nº 9781002, por la otra parte como arrendatario, se ha convenido celebrar el siguiente Contrato de Arriendo:

1.- PROPIEDAD: ARZOBISPADO DE SANTIAGO, en adelante "el arrendador", es dueño de un terreno en el Cerro San Cristóbal, en la cumbre, sector denominado "De La Virgen", donde funciona actualmente El Santuario de la Inmaculada Concepción, en todo lo que encierra en un radio de cien metros, tomando como el centro el punto que fije la autoridad, cuyos deslindes según sus títulos son: **NORTE y PONIENTE**: Cerros de Recoleta Dominica, **ORIENTE y SUR**: con terrenos del donante. Los títulos de dominio a su nombre corren inscritos a fojas setenta y siete Número ciento treinta y dos del Registro de Propiedad del año mil novecientos cinco del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

En dichos terrenos se encuentra instalada una torre arriostrada cuadrangular para portar sistemas radiantes de servicios de radiodifusión sonora y televisiva, y de servicios públicos y limitados de telecomunicaciones con sus accesorios. El proyecto ha considerado que la altura máxima de la torre sea de 110 Metros de altura, y que se levante siguiendo la línea de las cumbres de manera que ésta no interfiera con la visión, que desde la ciudad se tiene de la imagen de la Virgen. Junto a la torre antes mencionada, se emplaza un inmueble denominado "Edificio de Comunicaciones", destinado al emplazamiento en sus recintos de salas para equipos transmisores y receptores, sus accesorios y cableados. El recinto se ha construido siguiendo el perfil del cerro y en tres niveles. En la construcción del recinto se consideraron las canalizaciones pertinentes para la energía entre cada sala.

El primer nivel se encuentra habilitado para salas de Radios y una sala para la llegada de señales externas. En el segundo nivel se consideran salas para la

UNIVERSIDAD DE CHILE DIRECCION JURIDICA

Televisión y Radios. En este mismo nivel se ubicaran en una sala, de gran espacio y adecuada para la eventualidad, los filtros y combinadores. Finalmente en el tercer nivel, se ubicaran la(s) subestación(es) de energía(s), grupos Electrógenos, los Sistemas de Aire.

Por el presente instrumento, el ARZOBISPADO DE SANTIAGO, debidamente representado da en arriendo a la UNIVERSIDAD DE CHILE – RADIO UNIVERSIDAD, también debidamente representada, las siguientes partes de la infraestructura individualizada en el párrafo anterior, para la instalación de equipos de transmisión, electrógeno, y de emergencia: a) sala de aproximadamente 10,43 m2, ubicada en el 2º nivel del edificio, signada con el Nº 203 del plano de arquitectura respectivo, a la cual le corresponde el medidor de luz Nº 655817; b) el derecho a uso y goce de los espacios comunes del denominado "Edificio de Comunicaciones"; y c) una cara, en un tramo de 13 metros lineales, dentro de la torre arriostrada cuadrangular.-

En dichas instalaciones la arrendataria operará las siguientes radioemisoras de frecuencia modulada:102.5 dial FM.-

2.- RENTA: La renta mensual de arriendo para cada una de las radioemisoras de frecuencia modulada operadas por la arrendataria y que funcionan en las instalaciones arrendadas será la suma de UF 50 (cincuenta unidades de fomento), en su equivalente en pesos moneda de curso legal. La renta mensual total por lo tanto asciende a la suma de: UF 50.- A la renta de arrendamiento deberá sumársele el pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), si es que así se determina por parte de la autoridad competente.- Esta renta tendrá una vigencia de cinco años. A partir del sexto año, el canon de arriendo será la suma de UF 60.- (sesenta unidades de fomento), más el IVA si así lo determinara la autoridad competente.-

Para los efectos de este contrato, las Unidades de Fomento se calcularán de acuerdo al valor que para ellas fije el Banco Central de Chile a la fecha de cada pago, o al valor que determine el Organismo que lo sustituya o reemplace en el futuro. En el evento que se discontinuare la determinación de la Unidad de Fomento (UF) por el citado Organismo o se modifique su sistema de cálculo, se conviene que durante el período que falte o se modifique ese padrón, se aplicará el Índice de Precios al Consumidor (IPC), observándose las mismas normas de cálculo acumulativo mensual, que se han dado a esta fecha para las Unidades de Fomento.

3.- OTROS PAGOS: El arrendatario estará obligado a pagar con toda puntualidad a la administración del inmueble, los consumos de gastos comunes que genera el uso del inmueble, conforme al reglamento de uso al que se hace referencia más adelante, y que corresponden a los gastos que enseguida se especifican en los siguientes ítems:

- Consumo eléctrico de espacios comunes.
- Guardias en turnos de 24 hrs. (1 o 2 por turno).
- Consumo de agua potable.

UNIVERSIDAD DE CHILE DIRECCION JURIDICA

- Fondo de reserva para gastos de mantención.
- Seguros.
- Remuneración del administrador técnico.
- Aseo de espacios comunes (2 o 3 veces por semana).

Los que se prorratearán entre todos los arrendatarios de las distintas partes del inmueble arrendado correspondiendo a la Radio la proporción de 3,31% de lo que pagará mensualmente el Edificio de Comunicaciones. Los gastos comunes se liquidaran los días 1° de cada mes, debiendo procederse a su pago dentro de los primeros 10 días de cada mes.-

Las partes están de acuerdo en que el simple atraso en el pago de dichos gastos comunes autoriza al arrendador para suspender los servicios respectivos, hasta que el pago se efectúe, lo que significará que el arrendatario en tanto no efectúe el pago respectivo no tendrá acceso a las instalaciones. Sin perjuicio de lo que al respecto se acuerda en cláusula octava del presente instrumento.-

4.- PLAZO: El presente contrato empezará a regir el día 1° de Septiembre 2008 y durará por el plazo de 10 AÑOS, terminará, en consecuencia, el día 31 de Agosto 2018. Este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automáticamente por períodos de 10 AÑOS, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su deseo de poner término al contrato. Dicha comunicación deberá hacerse mediante notificación por carta certificada con copia a la oficina administradora si procediese, la que deberá ser practicada con SEIS MESES de anticipación a lo menos, respecto al término del plazo inicial de este contrato o de cualquiera de sus eventuales prórrogas.

5.- PAGO DE LA RENTA: La renta de arriendo deberá ser pagada anticipadamente entre los días 01 y 05 de cada mes en la oficina de corretaje LIONEL OJEDA Y CIA. LTDA, ubicada en calle Embajador Doussinague N° 1834, Vitacura.

6.- OBLIGACIONES ADICIONALES DE LAS PARTES: A través del presente contrato el ARRENDADOR se compromete a dar a la ARRENDATARIA las facilidades de instalación del sistema establecido en la cláusula primera, modo en que se materializará por su parte la entrega del espacio particular arrendado y que dice relación con las siguientes especificaciones: a) Otorgará las facilidades de ingreso y permanencia al personal que designe la ARRENDATARIA, quienes realizarán los estudios técnicos y los trabajos de instalación; b) Facilitará el ingreso y permanencia del personal de mantención de la ARRENDATARIA, después que se encuentre instalado el sistema, durante el horario normal del Santuario Cerro San Cristóbal. c) Se compromete a no intervenir, por iniciativa propia, en el sistema instalado por la ARRENDATARIA. d) Entregará la llave de acceso a las instalaciones que por este instrumento se entregan en arriendo.

Por su parte, la ARRENDATARIA por medio del presente documento, y mientras tenga vigencia este Contrato, asumirá las siguientes responsabilidades: a) Se obliga a cumplir y respetar fielmente el Reglamento de uso del inmueble

UNIVERSIDAD DE CHILE DIRECCION JURIDICA

singularizado en la cláusula primera de este instrumento, el cual declara conocer y aceptar, y que para todos los efectos se considera parte integrante del presente contrato; b) Se obliga de igual forma, a pagar en forma oportuna y a quien corresponda los gastos comunes de la parte del inmueble arrendado conforme a lo establecido en cláusula tercera; c) El personal que tenga a cargo los estudios técnicos, trabajos de instalación y posterior mantención del sistema que instalará en los recintos de la ARRENDADORA, deberá dar cumplimiento a las normas de seguridad establecidas por el Santuario del Cerro San Cristóbal; d) El consumo de energía eléctrica, ocasionado por el sistema, será de cargo de la ARRENDATARIA, a través de lo que indique el correspondiente medidor de su empalme eléctrico; e) Facilitar el acceso a la ARRENDADORA, para inspeccionar el espacio arrendado y las instalaciones que se hayan efectuado, cuando ésta última lo requiera; f) La ARRENDATARIA podrá hacer mejoras en el espacio arrendado. Estas mejoras, podrán ser realizadas inclusive con ocasión de la reposición, perfeccionamiento, reemplazo total o parcial del Sistema de Telecomunicaciones instalado y/o ampliación de capacidad y cobertura del mismo. Asimismo, en ningún caso, serán de propiedad de la ARRENDADORA los equipos que la ARRENDATARIA introduzca en el espacio arrendado. La arrendadora no está obligada bajo ningún respecto a pagar o compensar las mejoras que el arrendatario haya introducido en el inmueble, ya sea con o sin autorización de aquella.

7.- PROHIBICIONES ESPECIALES: Las partes convienen que el arrendatario no podrá ceder a terceros, bajo ningún título, gratuito u oneroso, el presente contrato de arriendo, ni subarrendar, ni permitir bajo ningún respecto el uso por parte de terceros de la infraestructura e instalación señalada en la cláusula primera. En caso de contravención a esta prohibición el contrato terminará ipso facto conforme a la cláusula que sigue.

8.- TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO: El arrendador podrá poner término de inmediato al presente contrato, por las siguientes causales que las partes convienes en elevar a la calidad de cláusulas esenciales o determinantes de este contrato.

A. Si el arrendatario no paga la renta mensual dentro del plazo indicado en este contrato, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil.
B. Si se destina la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en la cláusula primera de este instrumento.
C. Si cede o subarrienda la propiedad en todo o en parte y/o si se permite el uso por parte de terceros de las instalaciones señaladas en la cláusula primera. La cesión del arrendamiento o subarriendo, o la utilización por parte de terceros ajenos al presente contrato, de las instalaciones, con infracción de esta prohibición hará al arrendatario responsable de todos los perjuicios que de ello puedan derivarse para el arrendador.
D. Si no mantiene la propiedad y sus instalaciones en buen estado de conservación y mantenimiento.
E. Si se atrasa en el pago de 2 o más meses de los gastos comunes establecidos en la cláusula tercera este contrato.
F. Si el arrendatario es declarado en quiebra, o cae en notoria insolvencia, o suscribe convenios con acreedores, judicial o extrajudicial.

UNIVERSIDAD DE CHILE DIRECCIÓN JURÍDICA

9.- ROBOS Y PERJUICIOS: El arrendador no responderá en manera alguna, por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse por incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañerías, efectos de humedad o calor, fallas eléctricas de cualquier índole, y/o por cualquier caso fortuito o de fuerza mayor.

10.- GARANTÍA DE ARRIENDO: A fin de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado que la recibe, la devolución y conservación de las especies y artefactos que se indican en el acta; el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada, sus servicios e instalaciones; y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las obligaciones de este contrato, el arrendatario entrega una póliza de garantía en este acto al arrendador por la suma de UF 50.- El arrendador se obliga a devolver al arrendatario la suma dada en garantía reajustada al valor correspondiente al último mes de arriendo, dentro de los treinta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, quedando desde luego autorizada la parte arrendadora para descontar de la cantidad mencionada el valor efectivo de los deterioros o perjuicios de cargo del arrendatario que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de gastos comunes, energía eléctrica, gas, agua potable, etc., El arrendatario no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aún tratándose de la renta del último mes.

11.- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: La parte del inmueble e infraestructura que se arrienda objeto de este contrato, se entrega en buen estado de conservación y mantenimiento, lo que es conocido por el arrendatario. El arrendatario se obliga a restituirla inmediatamente después que termine este contrato, en el mismo estado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo de ella. La entrega deberá hacerse mediante el retiro total y completo de las instalaciones y de los equipos de transmisión, electrógeno, y de emergencia de propiedad de la arrendataria, introducidos conforme a la cláusula primera de este contrato y la entrega de las llaves del recinto anexo a la torre denominado "Edificio de Comunicaciones".-

Sin perjuicio de lo anterior, las partes convienen expresamente que en caso de término de este contrato, cesa también en forma inmediata el permiso concedido para utilizar la infraestructura de propiedad de la arrendadora, por lo que ésta tomará las medidas necesarias para desconectar las señales o antenas de las emisoras de propiedad de la arrendataria.

12.- CONTINUACION DE HECHO: Si por cualquiera causa o motivo el arrendamiento continuare de hecho después del vencimiento de este contrato, la relación entre arrendador y arrendatario continuará rigiéndose en todo, según los términos de este contrato hasta la entrega material del inmueble objeto de él y hasta el cumplimiento de todo lo pactado.

13.- OBLIGACIONES IMPUESTAS POR LA AUTORIDAD: Serán de cargo del arrendatario los gastos que pueda ocasionar el cumplimiento de ordenes o disposiciones que, en cualquier tiempo, pueda impartir la autoridad en razón del

UNIVERSIDAD DE CHILE DIRECCIÓN JURÍDICA

uso a que se destinará el inmueble, sean estas exigencias relativas o condiciones sanitarias, higiénicas, ambientales, municipales o reglamentarias.

14.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO POR ORDEN DE LA AUTORIDAD: Las partes convienen que si en cualquier tiempo durante la vigencia de este contrato, la autoridad con facultades legales suficientes para ello, ordena retirar las antenas o equipos del inmueble de propiedad del Arzobispado de Santiago, en su ubicación actual o en la que en el futuro pudiera establecerse, se entenderá terminado el presente contrato, sin cargo, reclamo ni derecho a indemnización, reembolso o restitución alguna al arrendatario.

Lo anterior también se aplicará para las partes si es que el arrendatario perdiese la concesión de la o las señales de radio Universidad de Chile, en cuyo caso se entenderá terminado el presente contrato, sin cargo, reclamo ni derecho a indemnización, reembolso o restitución alguna al arrendador.

15.- ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE: El arrendador encarga la administración del inmueble a la oficina de corretaje de propiedades LIONEL OJEDA Y CIA. LTDA., la que se regirá por lo estipulado en el mandato de administración suscrito por el arrendador y la oficina de corretaje, instrumento en el cual se especifican las facultades que tendrá la oficina de administración y sus representantes, y en que se le encarga entre otras el cobrar y percibir las rentas de arrendamiento.

16.- SOLVENCIA: La parte arrendataria declara expresamente contar con ingresos suficientes para responder al pago de la renta pactada y sus reajustes, siendo dicha declaración esencial para la celebración de este contrato.

17.- DOMICILIO: Para todos los efectos que deriven del presente contrato, las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago y se someten a la jurisdicción de sus Tribunales Ordinarios de Justicia.

18.- EJEMPLARES DEL CONTRATO: El presente contrato se otorga en TRES originales, quedando una copia en poder de cada parte y el tercero en la Oficina de Corretaje Lionel Ojeda y Cía. Ltda.

19.- CLAUSULA DE MOROSIDAD: Con el objeto de dar cumplimiento a la Ley 19.628, sobre protección de datos de carácter personal, el arrendatario faculta irrevocablemente a la arrendadora o al administrador del inmueble arrendado, indistintamente, para que cualquiera de ellos pueda dar a conocer la morosidad en el pago de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y consumos del inmueble arrendado, proporcionando dicha información a cualquier registro o banco de datos personales, con el objeto.que sea divulgado, relevando el arrendatario a la arrendadora y al administrador del inmueble arrendado de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar al efecto.

20.- FINIQUITO: Por el presente acto las partes vienen en darse el más amplio y completo finiquito respecto del o los contratos de arrendamiento celebrados entre las mismas partes con anterioridad a esta fecha, sin que sea necesaria

UNIVERSIDAD DE CHILE DIRECCIÓN JURÍDICA

declaración adicional alguna en tal sentido, ni carta de desahucio. Asimismo declaran que nada se adeudan por dicho concepto.

La personería de LIONEL OJEDA Y CÍA. LTDA., para representar al Arzobispado de Santiago, consta de escritura pública de Mandato Especial de fecha 29 de Agosto de 2000, firmada ante el notario de Santiago don Félix Jara Cadot, la que no se inserta por ser conocida de las partes.

La personería de don Víctor Pérez Vera para representar a la Universidad de Chile, consta de DS Nº 189 /2006 del Ministerio de Educación.-

Las partes aquí firmantes declaran haber leído y entendido todos los puntos del presente contrato.

UNIVERSIDAD DE CHILE
RECTOR

ARRENDADOR
pp. ARZOBISPADO DE SANTIAGO
LIONEL OJEDA Y CÍA. LTDA.
RUT Nº 88.193.000-5
JUAN JOSÉ VALENZUELA DEL V.

ARRENDATARIO
pp. UNIVERSIDAD DE CHILE
VICTOR PEREZ VERA
RUT Nº 4.817.614 - 3

ARRENDADOR
pp. ARZOBISPADO DE SANTIAGO
LIONEL OJEDA Y CÍA. LTDA.
RUT Nº 88.193.000-5
PEDRO A. OJEDA GONZÁLEZ