

- 1 Descripción del Local Arrendado
 - 2 Término del Contrato
 - 3 Arriendo
 - 4 Pago de Arriendo por Adelantado (Anulado)
 - 5 Gastos Comunes
 - 6 Agua, Impuestos Comerciales, Mejoras y Otros
 - 7 Contrato Neto
 - 8 Disputa de Sumas por Pagar
 - 9 Posesión Previa al Comienzo del Período.
 - 10 Uso de Local
 - 11 Particiones y Mejoras
 - 12 Servicios Proporcionados por el Arrendador
 - 13 Responsabilidades y Cuidados del Arrendatario
 - 14 Alteraciones, Reparaciones, Adiciones y Mejoras
 - 15 Alteraciones y Renovaciones Efectuadas por el Arrendador
 - 16 Privilegios
 - 17 Entrega
 - 18 Asignación de Subcontrato
 - 19 Incendio y Destrucción del Local
 - 20 Daños
 - 21 Derecho de Entrada
 - 22 Cumplimiento con la Ley e Indemnización
 - 23 Requisitos de Seguro
 - 24 Incumplimiento de Pago
 - 25 Bancarrota
 - 26 Derecho de Reingreso
 - 27 Privilegios del Arrendador
 - 28 Derecho de Término de Contrato
 - 29 Intereses
 - 30 Hipotecas y Subordinación
 - 31 Disposición del Terreno y del Edificio
 - 32 No cumplimiento por Parte de Arrendador
 - 34 Expropiación
 - 35 Aviso
 - 36 Confirmación del Arrendatario
 - 37 Comisión del Corretaje
 - 38 Ley Reguladora
 - 39 Principios y Reglamentación
 - 40 Cláusulas Especiales
 - 41 Títulos
 - 42 Registro de Arriendo (Anulado)
 - 43 Entrada en Vigencia
 - 44 Idioma
- Clausula "A"
Modificaciones al Contrato de arriendo
Clausula "B" Descripción del Terreno
Clausula "C" Plano del local
Clausula "D" Cálculo de la Cuota Proporcional

CONTRATO DE ARRIENDO celebrado en la ciudad de Montreal, provincia de Quebec, el día QUINCE de SEPTIEMBRE, de mil novecientos ochenta y nueve (1989). ENTRE: THE GREAT-WEST LIFE ASSURANCE COMPANY, compañía de seguros de vida debidamente constituido bajo las leyes canadienses, con casa matriz en la ciudad de Winnipeg, provincia de Manitoba, con sede comercial en la ciudad de Montreal, provincia de Quebec, representada en este contrato por el Sr. S. M. Fratino, Director Regional de Inversiones Inmobiliarias

(en este contrato denominado el "Arrendador")

Y: EL CONSULADO GENERAL DE CHILE,

(en este contrato denominado el "Arrendatario")

1. Descripción del local arrendado

1.1 Sujeto al arriendo, convenios y acuerdos contenidos en el presente contrato, el Arrendador arrienda al Arrendatario y este acepta arrendarle el espacio detallado en rojo de la planta del piso del edificio incluido en la Cláusula "C" y firmado por las partes (denominado de ahora en adelante "Local"), con un área aproximada de MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES pies cuadrados (1.243 p2), en el SEPTIMO (7) piso del edificio ubicado en calle [REDACTED], en la ciudad de Montreal, con estacionamiento subterráneo, y cualquier otra construcción o mejoras (denominado de ahora en adelante el "Edificio") erigido en el terreno descrito incluso en la Cláusula "B" y firmado por las partes (denominado de ahora en adelante el "Terreno").

1.2. Por intermedio de este contrato el Arrendador y el Arrendatario aceptan que el Local sea entregado a este último en el estado en el cual lo dejó el anterior arrendatario sujeto, sin embargo, al Artículo 11 del mencionado contrato.

1.3. El Arrendatario notificará al Arrendador de cualquier defecto o falla con respecto del Local, que pudiese impedir u obstaculizar su uso dentro de treinta (30) días siguientes a la toma posesión del mencionado local y, en caso de no hacerlo, el Arrendatario será responsable para todos los propósitos de haber aceptado el Local en el estado en el cual se encontraba en la fecha de toma de posesión.

1.4. ANULADO

2. Término de Contrato

2.1. El Contrato ser- por un período de diez (10) años y entrará en vigor a partir del el 1er día de Diciembre de 1989 (denominado de ahora en adelante la "Fecha de Inicio") y expirar- el día 30 de Noviembre de 1999 a menos que se pusiese término antes bajo las disposiciones de este contrato.

2.2. ANULADO

2.3. En caso que el Arrendatario siga ocupando el Local después de la expiración del presente contrato sin haber procedido a firmar una renovación de éste con el Arrendador, dicha posesión no constituir- una renovación o extensión del contrato. En tal caso el Arrendador puede, a su elección, elegir considerar al Arrendatario como alguien que no ha desocupado al término de su contrato. El Arrendador tendrá derecho a usar todos los recursos contra el Arrendatario que le otorga la ley al respecto, o el Arrendador puede a su elegir interpretar dicha posesión como inquilinato mensual con un arriendo mes a mes, con una renta total mensual a partir de ese momento igual a la del mes anterior. A la expiración de este contrato, de arriendo, pagadero por adelantado el primer día de cada mes de dicha posesión y dicha ocupación estará sujeta a todos los términos y condiciones del contrato, excepto su duración.

3. Arriendo

3.1 El Arrendatario conviene y acuerda pagar al Arrendador

anualmente a través del período de este contrato de arriendo una renta anual de dieciocho mil veintitrés dólares con cincuenta centavos (\$18.023.50) pagadero en moneda legal de Canadá, en pagos mensuales de MIL QUINIENTOS DOLARES CON NOVENTA Y SEIS CENTAVOS (1.501,96) por el período comprendido entre el 1 de Diciembre de 1989 hasta el 30 de Noviembre de 1994. El Arrendatario conviene y acuerda pagar al Arrendador una renta anual de VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES (\$22.374,00) en cuotas mensuales de MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS (\$1,864.50) por el período comprendido entre el 1ro. de Diciembre de 1994 hasta el 30 de Noviembre de 1999, por adelantado, sin derecho a reclamo, compensación o deducción cualquiera que sea, el primer día de cada mes durante el período estipulado en este contrato.

3.2. Si el plazo de este contrato comienza o termina cualquier día del mes que no sea el primer o último día del mes, entonces la renta de dicho mes ser-prorrataada y pagada por día.

3.3. En el caso que el Local comprenda menos que un piso completo, entonces para el cálculo de la renta anual y cuotas mensuales, el área neta del Local se ha incrementado en un 13 por ciento (13%), por la parte que proporcionalmente le corresponde al Arrendatario por áreas comunes del Edificio, tales como los pasillos, baños, instalaciones de aire acondicionado, instalación de ventilación, mayordomo, electricidad y otros.

4. ANULADO

5. Gastos Comunes

5.1. Para los propósitos de esta sección "Gastos comunes" significar- sin duplicación o ganancia por parte del Arrendador, todos los gastos debidamente imputados por renta, incurridos por el Arrendador u otros, con respecto a la protección, preservación, operación, mantención o reparación del Edificio, estructuras y mejoras construidas o erigidas en el Terreno, a condición de que si la ocupación del Edificio es menos de noventa y cinco por ciento (95%) durante el año calendario en cuestión, Gastos Comunes significar- la cantidad obtenida mediante ajuste de los Gastos Comunes reales correspondiente a dicho año, para un nivel de ocupación del edificio de noventa y cinco por ciento (95%). Tal ajuste se efectuar- sumando a los Gastos Comunes reales de ese año los gastos adicionales a los cuales se habría incurrido si el Edificio hubiese tenido noventa y cinco por ciento (95%) de ocupación.

5.2. Sin limitar el carácter general de lo anterior, Gastos Comunes incluir-en los gastos incurridos con respecto a lo siguiente:

5.2.1. Sueldos, salarios u otra remuneración por mantención y personal incluyendo, pero sin limitación, impuesto sobre los sueldos, compensaciones, seguro de desempleo, plan de pensiones de Canadá y otros beneficios adicionales, estatuidos o no, solamente si éstos están directamente relacionados con la mantención, operación, reparación, seguridad y supervisión del Terreno y de Edificio.

5.2.2. Reparaciones y mantención física del Terreno y del Edificio y el costo de la maquinaria, suministros y equipo usado en relación a lo anterior

5.2.3. El costo de cualquier reparación, modificación o adición

- al Edificio y/o la maquinaria y equipo mencionado, según la justa opinión razonable de Arrendador, tal gasto puede reducir los costos de operación y el costo de cualquier equipo adicional o mejoramiento requerido por la Ley o donde, según la opinión razonable del Arrendador, los gastos se justifiquen para la seguridad de los usuarios del edificio;
- 5.2.4. La amortización anual total del capital a intereses determinados periódicamente por el Arrendador en base a principios establecidos de contabilidad (en base a la vida útil u otro período razonablemente determinado por el Arrendador), y el interés en el capital no amortizado a una tasa equivalente al interés bancario presentemente cobrado o por cobrar por el banco del Arrendador, del costo de toda la maquinaria, equipos, suministros, reparaciones, repuestos, modificaciones y mejoras, los cuales según la opinión razonable del Arrendador tienen una vida útil estimada mayor que un (1) año fiscal del Arrendador y cuyo costo no ha sido previamente cobrado al Arrendatario;
- 5.2.5. Primas y otros cobros efectivamente incurridos por el Arrendador con respecto al siguiente seguro del Terreno y del Edificio:
- 5.2.5.1. Incendio y cobertura extendida incluyendo, pero sin limitación, tormenta de viento, granizo, explosión, tumulto, huelga, conmoción civil, avión, vehículo, y humo.
- 5.2.5.2. Seguro de responsabilidad ante terceros;
- 5.2.5.3. Seguro de responsabilidad por ascensor;
- 5.2.5.4. Seguro de renta, seguro por daños por guerra, seguro de arriendo o uso y seguro de ocupación;
- 5.2.5.5. Seguro de calderas, seguro por fuga en el sistema de instalación para la extinción de incendios por rociadores automáticos, seguro de daños por inundación, seguro de responsabilidad legal, seguro por hurto de equipos y materiales en el edificio; y
- 5.2.5.6. Cualquier otro seguro concerniente al Terreno y al Edificio que el Arrendador pudiese tener ahora o de aquí en adelante;
- 5.2.6. Costos incurridos por combustible u otra energía para calefacción del edificio y el sistema de aire acondicionado, por electricidad, vapor u otra energía requerida para el funcionamiento del Edificio, incluyendo el Local.
- 5.2.7. Costos incurridos por inspección y mantención de los ascensores, equipo mecánico de distribución eléctrico, y los costos de provisiones y equipos relacionado con lo siguiente:
- 5.2.8. Costos de agua, alcantarillas y servicio de mantención de alcantarillado;
- 5.2.9. Costo de impuestos inmobiliarios, tasas, derechos y tasaciones de cualquier naturaleza, ya sea municipales u otros, tasados, evaluados o cobrados sobre el Terreno y/o Edificio los cuales, sin restricción de la generalidad de lo anterior, deberán incluir impuestos cobrados o establecidos en favor de colegios, mejoramiento público y mejoras generales o locales basadas en una tasación del Terreno mejorado como parte del Edificio por la

autoridad legal o autoridades imponiendo lo mismo;

5.2.10. Impuestos de venta y consumo sobre bienes y servicios proporcionados por el Arrendador para administrar, operar o mantener propiamente el Edificio y el equipo;

5.2.11. Costos incurridos relacionados con la limpieza del Local y el Edificio y los costos de suministros y equipos usados para ésto;

5.2.12. Costos de suministros de escritorio, estampillas y otros materiales requeridos usualmente para la oficina de la superintendencia y de la administración;

5.2.13. Gastos de operación y administración del Edificio y gastos generales y administrativos; y

5.2.14. Tal como otros costos de operación directos, cobros y gastos de la misma naturaleza posiblemente incurridos en relación a la debida preservación, protección, mantención y operación del Edificio.

5.3. Además de la renta mencionada anteriormente, el Arrendatario pagar- al Arrendador un arriendo adicional correspondiente a la cuota proporcional de los gastos comunes. "Cuota Proporcional sinificar- CERO COMA CUARENTA Y UNO POR CIENTO (0.41%), dicho porcentaje se calcular- de acuerdo con la formula proporcionada en la Cl-usula "D" de este contrato. La Cuota Proporcional del Arrendatario por Gastos Comunes para la porción del período en que comienza el contrato es de OCHOCIENTOS DOL

5.4. Lo antes posible dentro de lo razonable, después del término del período en el cual se ha efectuado el pago de la Cuota Proporcional de Gastos Comunes por parte del Arrendatario, el Arrendador proporcionar-al Arrendatario un estado de cuenta indicando la cantidad real de la Cuota Proporcional de Gastos Comunes, detallando los Gastos Comunes incurridos por parte del Arrendador durante dicho período. El Arrendador y el Arrendatario del presente contrato aceptan y convienen que si se ha efectuado un pago más alto de la Cuota Proporcional de Gastos Comunes por parte del Arrendatario, el Arrendador abonará la cantidad a la Cuota Proporcional de Gastos Comunes correspondiente al siguiente período. Esta cantidad se pagará al Arrendador y en caso que la cantidad se continúe debiendo, el Arrendatario pagará sin dilación la cantidad al Arrendador. El Arrendatario y el Arrendador aceptan y convienen que lo aquí acordado prevalecerá a pesar del término o expiración de este contrato.

5.5 En caso que el Arrendatario efectúe cualquier instalación o alteración en el Local o Edificio o incorpore cualquier propiedad mueble al Local, esto aumentará los Gastos Comunes del Edificio y el Arrendatario deberá pagar dicho aumento y en caso que no lo hiciese, la cantidad se pagará-al Arrendador mediante arriendo adicional.

6. Cobro de Agua, Impuestos Comerciales, Mejoras y Otros.

6.1. El Arrendatario pagar- todos los impuestos por agua y comerciales y otros impuestos, licencias, tarifas y tasas estimadas o valoradas por el Local, las operaciones comerciales, las mejoras realizadas y las propiedades muebles en el Local cuando sean pagaderos, sean éstos avaluados para el Arrendador o el Arrendatario, y el Arrendatario pagar- las cuentas de electricidad, teléfono y servicio de comunicaciones, los

intereses correspondientes y otros impuestos o cobros con respecto a los servicios o utilidades de uso exclusivo del Arrendatario.

6.2. Si en cualquier momento y por cualquier razón durante el período aquí mencionado el Arrendador debiera pagar el total o cualquiera de los montos antes mencionados, entonces el Arrendatario pagar- al Arrendador una suma igual a la cantidad por este pagada y en caso que el Arrendatario no lo hiciese, dicho costo o gasto se pagar-como arriendo adicional.

7. Contrato Neto

Excepto por lo convenido en este contrato, se declara y se toma conocimiento que el arriendo pagado por el Arrendatario ser- neto para el Arrendador y libre de todo impuesto, costo y cobros con respecto a la protección, preservación, operación, mantención y administración del Local y del Edificio (salvo y excepto los impuestos a la renta y depreciación correspondientes al Arrendador). El Arrendatario pagar- todas las cuentas, imposiciones y gastos de cualquier naturaleza pertenecientes al Local y su Cuota Proporcional perteneciente al Edificio, según lo convenido por ambos.

8. Disputa de Sumas por Pagar

En caso que surgiese cualquier disputa con respecto a la cantidad de dinero que debe pagar el Arrendatario al Arrendador según lo acordado en el contrato, un certificado emitido por un contador nominado por el Arrendador, determinará dicha cantidad y su opinión será definitiva obligando a ambos a cumplirla.

9. Posesión Previa al Comienzo del Período

En caso que el Arrendador otorgue permiso al Arrendatario, éste ocupará- todo el Local o parte de éste, previamente a la Fecha de Inicio, la ocupación, en ausencia de cualquier otro documento escrito relativo a lo mismo, se regir por los períodos, disposiciones, convenios, acuerdos y condiciones de este contrato, incluyendo el pago por el uso y ocupación de la cuota de arriendo mencionado en este contrato.

10. Uso del Local

El Local arrendado por este contrato ser- usado y ocupado sólo para propósitos de espacio general de oficina y no para otros propósitos.

11. Particiones y Mejoras

El Arrendador acuerda proveer, de su propio costo y gasto, sólo las mejoras efectuadas al Local de acuerdo con y sujetas a la Cláusula "A", aquí incluida .

12. Servicios proporcionados por el Arrendador

12.1 El Arrendador conviene y acuerda que, siempre y cuando el Arrendatario cumpla con los términos del contrato, este proporcionará los servicios estipulados en el artículo 12 siempre que el Arrendador tenga el derecho en cualquier momento, sin responsabilidad u obligación hacia el Arrendatario, de interrumpir o modificar cualquier servicio requerido bajo los términos del contrato o en otra parte del contrato las veces que

sea necesario o cuando lo estime conveniente, debido a accidentes, reparaciones, remplazos, alteraciones o mejoras. Sin limite de lo anterior el Arrendador no será-responsable si no cumple por cualquier motivo a otorgar los mencionados servicios o cualquiera de ellos, sin embargo, se compromete a corregirlos con razonable diligencia.

12.2 El Arrendador proporcionará los siguientes servicios:

12.2.1. Limpieza - Sujeto a las disposiciones del Artículo 13 de este contrato, el Arrendador limpiará el Local según los estándares del edificio todos los días de trabajo de la semana exceptuando los Sábados, Domingos, Feriados Legales, asumiendo que el Arrendador mantenga el Local en buen estado. Se entiende que el servicio de limpieza se efectuará durante las horas de oficina (16:30 a 17:00)

12.2.2.1 Ascensores - El Arrendador proporcionará y mantendrá en buenas condiciones de funcionamiento los ascensores automáticos para pasajeros las horas comprendidas entre las 07:30 y las 18:30 horas, y uno de dichos ascensores deberá permanecer siempre en funcionamiento. Se entiende que el Arrendatario, sus empleados y otras personas pueden usar los ascensores para subir o bajar del Local, bajo su propia cuenta y riesgo y que el Arrendatario indemnizará al Arrendador por cualquier queja y demanda por daños a la propiedad, muerte, o lesión a la persona o personas mientras utilicen los ascensores aquí mencionados. El Arrendador no estará obligado a proveer ascensoristas y en el evento de que el Arrendatario así lo quisiera esto no obligará al Arrendador a mantener dicho servicio.

12.2.2.2. El Arrendador, sus agentes o empleados no llevar-ni acarrear-ni o transportar-ni en los ascensores ningún material o mercancía de naturaleza pesada sin previo consentimiento del Arrendador.

12.2.3.1. Corriente Eléctrica - El Arrendador (sujeto a su habilidad d

12.2.3.2 El Arrendador acuerda pagar el costo, incluyendo la instalación de todas las ampolletas, tubos fluorescentes y soportes para remplazar los instalados en el Local al comienzo del período, como también el costo de limpieza, mantención y reparación de los accesorios fluorescentes cuando se requiera de acuerdo con las prácticas de mantención del edificio, el Arrendador también se reserva el derecho de efectuar a cargo de Arrendatario las instalaciones, mantención reparación y cambio de lámparas a precios razonablemente competitivos. Sin embargo, el Arrendador proporcionará los tubos fluorescentes a su costo al comienzo. Posteriormente el Arrendatario deberá pagar el remplazo de dichos tubos.

12.2.4. Agua Potable, Toallas y Artículos de Tocador - El Arrendador proporcionará al Arrendatario, su personal, empleados y visitas el derecho de acceso y uso en común con los otros arrendatarios del Edificio, del baño, tocador y lavabo y efectuará la propia mantención, proporcionará agua y lo reparará-cuando se requiera, proporcionará también, jabón, toallas, papel confort, agua fría y caliente para el lavatorio, para beber y para limpieza, sujeto a poder recurrir a su proveedor principal para cumplir su propósito.

12.2.5. Lavado de Vidrios - los vidrios se limpiarán cuando el Arrendador estime necesario. El Arrendador limpiará- el interior y el exterior de los vidrios del Local un mínimo de dos veces al

año para la limpieza interior de los vidrios y un mínimo de tres veces por año para la limpieza exterior de los vidrios.

12.2.6.1 Aire acondicionado y Calefacción - El Arrendador proporcionará un sistema de aire acondicionado y calefacción (excluyendo aire acondicionado que pudiese requerirse para el funcionamiento del equipo de computación o cualquier otro equipo instalado en el Local), asimismo proveer- un flujo de aire calefaccionado o acondicionado capaz de mantener una temperatura agradable en el Local - este flujo se proveer- durante las siguientes horas en días de semana: Lunes a Viernes desde 07:30 a 18:30. Sin embargo, el Arrendador puede cuando el Arrendatario lo solicite, suministrar aire acondicionado al Local después de las 18:30 horas los fines de semana, o a cualquier hora los Sábados, Domingos y Días Festivos, cancelando al Arrendador el costo real por mano de obra y equipos utilizados en el sistema de aire acondicionado para las horas y fechas solicitadas anteriormente. Este servicio se aplicará- a todos los locales, siempre y cuando se cumpla lo siguiente:

12.2.6.1.1 El Arrendatario cerrará- las persianas de todas las ventanas expuestas al sol;

12.2.6.1.2. La cantidad promedio de energía eléctrica consumida por el Arrendatario será- la correspondiente a la energía eléctrica normal de equipos de oficina pequeños.

12.2.6.1.3. La ocupación del Local no exceder- una persona por diez metros cuadrados de espacio; y

12.2.6.1.4. La partición interior del Local no impedirá- el aire acondicionado y la calefacción.

12.2.6.2 En caso que el Arrendador estime necesario instalará elementos del sistema a través del Local para dar servicio a otros arrendatarios, el Arrendatario permitirá- que éste, sus agentes y contratistas realicen tal trabajo en el Local.

12.2.6.3. Se asume y conviene que en el caso que el sistema de calefacción y/o aire acondicionado del Local o parte de este, resulte dañado, destruido o no funcione, el Arrendador tendrá- un tiempo razonable dentro del cual se reparará- el daño, reemplazará- o reparará- el sistema, y en ningún caso será- responsable ante el Arrendatario, sus empleados o sus funcionarios por ningún daño o daños, inconvenientes o enfermedades surgidas como consecuencia de la interrupción de dicho servicio.

12.2.7. Placa de Identificación - El Arrendatario proporcionará- una Placa de Identificación al Edificio, mostrando su nombre. La ubicación, diseño, y contenido de dicha placa serán a juicio del Arrendador.

13. Responsabilidades y cuidados del Arrendatario.

13.1. El Arrendador será responsable por todas las reparaciones del arrendatario, sin limitación de la generalidad de lo anterior, el Arrendatario cuidará- el Local, las renovaciones y mejoras que en el se efectuasen, excluyendo todos los elementos estructurales del Local, y cuando expire el contrato de arriendo entregar- el Local, incluyendo las Renovaciones y Mejoras, en tan buenas condiciones como lo permita su uso razonable. El Arrendatario dará- por aviso escrito al Arrendador de cualquier accidente o defecto en las cañerías de agua potable, cañerías de

vapor, calefacción o equipo de aire acondicionado, ascensores, teléfono, luz eléctrica y otros alambrados, servicios o de cualquier incendio en el Local y cualquier incidente relacionado con éstos.

13.2. El Arrendatario será el único responsable por cualquier lesión o lesiones sufridas por el Arrendador y/o Arrendatario y/o coarrendatario o otros ocupantes de el Edificio y sus respectivos funcionarios, agentes, empleados y por cualquier daño o daños al Edificio y/o Local, y/o renovaciones, y/o mejoras, y/o accesorios, instalaciones, divisiones, o cualquier equipo o mercadería (incluyendo el daño causado por inundación o escape de agua, vapor, electricidad u otra substancia, o el escape de cualquier substancia), causada u ocasionada por el Arrendatario, sus funcionarios, agentes, y empleados, ya sea debido a negligencia o manejo inapropiado u otra manera. Cualquier daño de este tipo debe ser reparado por el Arrendador a expensas del Arrendatario. El Arrendatario deberá poseer adecuado seguro contra los riesgos contemplados en el Artículo 13.2 de acuerdo con las disposiciones estipuladas en el Artículo 23.3 más adelante.

13.3 En caso que el Arrendador estimase necesario efectuará reparaciones o cualquier otro tipo de trabajos por los cuales es responsable según este contrato, entonces el Arrendatario le pagará una tarifa por supervisión o pagando un monto como renta adicional, igual al (15%) del costo de la obligación, reparaciones o mejoras llevadas a cabo bajo la supervisión del Arrendador, dicha cantidad será adicional al costo de tal obligación, reparaciones o trabajo. Ambas cantidades serán pagadas al Arrendador cuando éste lo requiera, pagaderas como renta adicional en mora.

14. Renovaciones, Reparaciones, Adiciones y Mejoras

14.1. El Arrendatario no podra hacer , previa o durante el período de este contrato ninguna reparación, cambio, renovación o mejora al Local sin el consentimiento por escrito del Arrendatario. El costo de dichas reparaciones, cambios, renovaciones o mejoras serán de única reponsabilidad del Arrendatario, quien pagará sin demora todos los gastos aquí incurridos y no permitir que se registren lazos, privilegios u otros

14.2. El Arrendatario efectuará todas las reparaciones normales al Local y al término del contrato de arriendo entregará el Local en buenas condiciones tal como se encontraba cuando tomó posesión de éste, sujeto al uso normal.

14.3. En caso que el Arrendatario no cumpliése con las obligaciones arriba mencionadas, el Arrendador efectuará tal mantención y reparaciones si fuesen necesarias, cuyos costos serán de la única responsabilidad del Arrendatario. Si el Arrendador debe efectuar pagos por los trabajos, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador la suma correspondiente. Si el Arrendatario no cumple con su obligación económica, el Arrendador cobrará la suma como un arriendo adicional.

15. Reparaciones y Renovaciones efectuadas por el Arrendador

El Arrendador tendrá derecho en, cualquier momento durante el período de este contrato, a reparar, remodelar, renovar o mejorar el todo o parte del Edificio, excluyendo el Local sin compensación o responsabilidad del Arrendatario.

También tendrá~ derecho a entrar, pasar, trabajar, poner andamios u otras estructuras temporales en el Local pero sin causar inconvenientes o alterar la rutina del Arrendatario en la medida de lo posible. El Arrendador, sujeto a las disposiciones del contrato, reparará y mantendrá las estructuras del Local, como murallas exteriores, techo, cañerías, instalaciones sanitarias, instalación eléctrica, u otras instalaciones de naturaleza estructural por él instaladas. En el caso que el Arrendador debiera efectuar dichas reparaciones debido a la negligencia del Arrendatario, sus funcionarios, empleados o agentes, el Arrendatario deberá pagar al Arrendador el valor de éstas. Si al solicitar el pago del valor el Arrendatario no cumple, cualquier gasto incurrido por parte del Arrendador se recuperará mediante arriendo adicional.

Sin embargo, la responsabilidad del Arrendatario nunca excederá un millón de dólares (\$1,000,000.00).

16. Privilegios

16.1 El Arrendatario solicitará a los contratistas, incluyendo trabajadores, proveedores de materiales, constructores o arquitectos, previo a efectuar cualquier trabajo en el Local, proporcionar al Arrendador una renuncia a todos o cualquier privilegio o derechos que puedan existir ahora o después por trabajos efectuados o realizados o materiales suministrados bajo cualquier contrato y los contratistas deben también suministrar al Arrendador una renuncia de privilegios de cualquier proveedor de trabajo o materiales bajo cualquier subcontrato.

16.2. Además, el Arrendatario deberá indemnizar y dejar a salvo al Arrendador de cualquier responsabilidad, demanda, daños o gastos (incluyendo gastos legales) debidos causados por cualquier demanda contra el Local, Edificio o el Terreno por todos los privilegios relacionados con trabajos efectuados por contratistas de parte del Arrendatario y de todo trabajo que éste tenga que hacer y de cualquier responsabilidad, demanda, daños o gastos incurridos por parte de Arrendador. Estos serán pagados inmediatamente por el Arrendatario cuando el anterior así lo solicite. El Arrendatario inscribirá dichos privilegios relacionados con trabajos realizados por su parte y todo trabajo que tenga que realizar, y cumplirá y emitirá dentro de quince (15) días de la inscripción o dentro de cinco (5) días después del aviso del Arrendador, el no hacerlo faculta al Arrendador a iniciar acción legal para obtener el pago. Tales pagos, los costos legales, u otros costos para obtener la inscripción de dichos pagos se recuperarán por medio del arriendo normal o en mora.

17. Entrega del Local

El Arrendatario no dejará el Local desocupado o abandonado (la entrega de las llaves no es necesaria para que el Local se considere desocupado o vacante) durante el período de vigencia del contrato. La aceptación del término del contrato será efectiva solamente si se solicita por escrito al Arrendador y ha sido firmado por éste.

18. Traspaso y Subcontrato

18.1 El Arrendatario no tiene la facultad para traspasar, transferir o gravar este contrato o cualquier parte de éste o cualquier título o interés, o subarrendar todo o parte del Local o permitir que otro lo use todo ya sea en su totalidad

o en parte sin cumplir con las disposiciones del párrafo siguiente y en ningún caso, sin el previo consentimiento por escrito del Arrendador. Dicho consentimiento se emitirá en un tiempo razonable. El rechazo o consentimiento del Arrendador se considerará razonable (sin restringir de ninguna manera el derecho de Arrendador a rehusar o consentir basado en otras razones) cuando el arrendatario o subarrendatario propuesto por el Arrendatario es ya arrendatario del Edificio y el Arrendador tiene o tendrá durante los siguientes seis (6) meses espacio rentable en el Local. El consentimiento del Arrendador a cualquier traspaso, transferencia, gravación, subarriendo y/o uso no constituirá una renuncia del Artículo 18 y no permitirá otro traspaso, transferencia, gravación, subarriendo y/o uso por parte de terceros. No obstante cualquier traspaso, transferencia, gravación, subarriendo y/o uso, el Arrendatario será mancomunada y solidariamente responsable, sin beneficio de división o discusión por el pago del arriendo y el cumplimiento de todas las otras obligaciones del Arrendatario bajo este contrato.

18.2. El Arrendatario no imprimirá, publicará, pegará, carteles, enviará por correo, desplegará, emitirá o anunciará de otro modo u ofrecerá el todo o parte del Local para propósitos de traspaso, arriendo, transferencia o gravación y no permitirá a ningún corredor o terceros realizar nada de lo antes mencionado, a menos que el Arrendador haya aprobado por escrito el texto completo de cualquier aviso, publicación u oferta para cualquiera de los propósitos ya mencionados, esta aprobación se emitirá dentro de un plazo razonable. Sin restringir de ninguna manera lo anterior o limitar el derecho del Arrendador a rechazar cualquier texto o formato en otras bases, cualquier texto y formato propuesto por Arrendatario no contendrá ninguna referencia con respecto al precio del arriendo del Local.

18.3. Como condición previa a cualquier traspaso de este contrato de arriendo o subarriendo del todo o parte del Local:

18.3.1. El Arrendatario indicará al Arrendador o al cesionario o subarrendatario de buena fe los plazos y condiciones específicos de dicha transferencia o subarriendo;

18.3.2. El Arrendatario ofrecerá en primer lugar traspasar o subarrendar, cualquiera fuera el caso, al Arrendador en los mismos plazos y condiciones por el mismo arriendo estipulado en el contrato;

18.3.3. El Arrendador tendrá un periodo de cinco (5) días para aceptar la oferta mencionada en el Artículo 18.3.2, si ésta no es aceptada, el Arrendatario tendrá un periodo de sesenta (60) días para traspasar o subarrendar y obtener el previo consentimiento por escrito del Arrendador como se estipula anteriormente y de acuerdo con los plazos y disposiciones acordadas;

18.3.4. en el caso que el Arrendatario no traspase o subarriende dentro del periodo de sesenta (60) días mencionados, el consentimiento del Arrendador al citado traspaso o subarriendo se considerará nulo y sin valor y el Arrendatario no podrá traspasar o subarrendar sin confirmación de todas las disposiciones aquí mencionadas.

18.4. Cuando el Arrendatario es una empresa pública o privada, cualquier cambio en la propiedad o control de la empresa, se considerará como una asignación de traspaso o subarriendo del Local sujeto a las disposiciones del Artículo 18.

19. Incendio y Destrucción del Local

Si el Local resultase parcialmente dañado por incendio u otra causa, los daños serán reparados a expensas de otros arrendatarios en el edificio.

del Arrendador y mientras dicha reparación se efectue el arriendo se reducir- y prorratear- de acuerdo con la parte del Local que el Arrendatario utiliza, siempre cuando haya libre acceso a ,sta. Si el Edificio y el Local se destruyen totalmente o se consideran total o parcialmente inhabitables debido al fuego u otra causa y bajo estas circunstancias el Arrendatario decide no reparar o reconstruir, estuviese o no afectado el Local, entonces el Arrendador puede, sin ninguna responsabilidad del Arrendatario, dentro de los noventa (90) días despu,s del incendio u otra causa, dar aviso por escrito al Arrendatario de la desicion tomada, y como consecuencia de ,sto expirar- el contrato de arriendo, debiendo el Arrendatario desocupar el Local y entregarlo al Arrendador.. Si el Arrendatario est- al día en sus pagos, cesar-n su responsabilidades al día siguiente del siniestro. En caso que el Arrendador decida reparar o reconstruir el Local y/o el Edificio, la responsabilidad del pago de arriendo cesar- al día siguiente del siniestro y entrar- en efecto el día en que el Local se pueda ocupar.

20. Daños

20.1 El Arrendatario no tendr- derecho a disminución o reducción del arriendo ni tendr- derechos por daños, costos, p,rdidas o desembolzos sin importar la causa o razón de ,stos, siempre y cuando el Local pueda ocuparse debido a lo siguiente:

20.1.1 Falla parcial o total causada por disminución de suministro el,ctrico, o interrupción de calefacción, aire acondicionado, luz el,ctrica, energía, agua, plomería, alcantarillado o servicio;

20.1.2. cualquier daño o inconveniente ocasionado por agua, nieve o hielo que este o provenga del tejado, puertas de ventilación, ventanas u otros;

20.1.3. cualquier defecto o ruptura en cañerías, estanques, instalaciones u otras instalaciones por medio de las cuales escape, emita, o fluya vapor, agua, nieve o gas al Local;

20.1.4. cualquier cambio o inconveniente ocasionado por instalaciones el,ctricas u otra instalación al-mbrica;

20.1.5. cualquier daño o inconveniente resultante de cualquier acción, omisión u negligencia de coarrendatarios u otros ocupantes del Local o por dueños o ocupantes de propiedades adyacentes o contiguas; o

20.1.6. al efectuar reparaciones, alteraciones, mejoras o cambios estructurales al Local o cualquier cosa o servicio a este respecto en el Local o colindante a ,ste, siempre y cuando los trabajos se efectuen prontamente.

20.2. Sin restricción de lo anterior, el Arrendador no ser- responsable por ningfn daño o destrucción de propiedad, fallecimiento, o lesiones a personas en el Local o Edificio ocurridas de cualquier modo, excepto que fuesen causadas directamente por la negligencia del Arrendador. Sin restringir la generalidad de lo estipulado en este contrato, la responsabilidad del Arrendador por esta

negligencia no se extender- bajo ninguna circunstancia a cualquier propiedad que no sea el amoblado de oficina, cuyo significado, sin limitar el significado normal, no incluir- valores, documentos, m-quinas de escribir, computadores el,ctricos u otras m-quinas o artículos similares, y tampoco ser- responsable por nada extraviado o sustraído de cualquier modo, ocurrido en el Local. El uso de cualquier caja de seguridad o bóveda en el Local es de apropiada cuenta y riesgo del Arrendatario sin derecho a recurso contra el Arrendador por dicha p,rdida o daño o por cualquier otra p,rdida o daño que pueda ocurrir de cualquier modo a cualquier dinero, valores, objetos de valor, libros, documentos u otra propiedad que pueda ser colocado en tal caja de seguridad o bóveda perteneciente al Arrendatario.

20.3. El Arrendatario notificar- inmediatamente al Arrendador al darse cuenta de cualquier defecto en el Local o de cualquier condición que pueda causar daño al Local o al Edificio y sin restringir la generalidad de lo anterior, el Arrendatario notificar- al Arrendador de cualquier accidente o defecto en las cañerías de agua, gas, sistema de calefacción o de aire acondicionado, luz el,ctrica, ascensores, alambrado u otro servicio en cualquier parte del Local.

21. Derecho de Entrada

21.1. El Arrendador puede en cualquier momento entrar al Local para examinarlo o exhibirlo o para efectuar renovaciones y mejoras por cualquier propósito que estime necesario para el funcionamiento y mantención del Edificio o su sistema.

21.2. El Arrendador puede mediante aviso, solicitar al Arrendatario que efectue reparaciones, renovaciones o remociones del Local, a lo cual se ve obligado el Arrendatario bajo los t,minos de este contrato. En el caso que el Arrendatario rechace o desatienda efectuarles, el Arrendador puede efectuarlas y recuperar la cantidad de dinero pagada mediante el recurso de arriendo en mora.

21.3. Durante los últimos seis (6) meses del t,mino de este Contrato el Arrendatario permitir- visitar el Local a la persona o personas deseosas de arrendarlo, en compañía de los agentes de Arrendador, siempre y cuando se de razonable aviso al Arrendatario.

22. Cumplimiento con la Ley e Indemnización

22.1 El Arrendatario, prontamente y a sus propias expensas, ejecutar- y cumplir- con todas las leyes, reglamentos, decretos, estatutos y reglamentaciones de cualquier gobierno municipal, regional, provincial o federal o de cualquier autoridad gubernamental que tenga jurisdicción del Local, la ocupación del Local por el Arrendatario o los negocios practicados por el Arrendatario.

22.2. El Arrendatario ácuerta y conviene que proteger-, guardar- y mantendr- al Arrendador libre e indemnizado contra cualquier penalidad, daño o multa impuesta por cualquier violación de cualquier ley o reglamento por su parte o aquellos relacionados con ,l y

proteger-, indemnizar-, salvar- y mantendr- al Arrendador libre de cualquier dajo o gasto y cualquier accidente que ocurriese en el Local causando lesiones a cualquier persona o dajo a cualquier propiedad debido a la negligencia del Arrendatario (excepto cuando el Arrendador fuese responsable) y contra cualquier dajo o dajos o gastos resultantes por incumplimiento del Arrendatario a acatar y conformarse con todos los requerimientos y reglamentos de este contrato.

23. Requisitos de Seguro

32.1. El Arrendatario no efectuar- ni permitir- ninguna acción al Local o aportar- o guardar- en el Local cualquier artículo que presente riesgo de incendio o aumente la tasa del seguro contra incendio u otro seguro por el Local. El Arrendatario cumplir- con las reglas y requisitos de la Oficinas de Seguros de Canada o cualquier otro organismo sucesor y con los requisitos de todas las compañías que tengan pólizas de cualquier tipo para este efecto cubriendo el Local. En caso que la tasa de cualquier tipo de seguro del Local aumente debido a alguna violación del contrato por parte del Arrendatario, el Arrendador, adem-s de todos los recursos, puede pagar tal cantidad la cual vencer- y ser- pagadera de inmediato por el Arrendatario como arriendo adicional. En ningfn caso se guardar- y mantendr- en el Local cualquier material inflamable, excepto los tipos y cantidades requeridas para la ocupación regular de la oficina y permitidas por las pólizas de seguro que cubren el Edificio.

23.2 El Arrendatario, sus empleados o agentes pueden entrar al Edificio, en cualquier momento y sin responsabilidad del Arrendatario, para retirar cualquier artículo o subsanar cualquier condición que, a juicio del Arrendador, pudiese conducir a la cancelación de la póliza de seguro.

23.3. El Arrendatario mantendr- a su nombre y a nombre del Arrendador, como mencionado anteriormente, un seguro a sus expensas para responsabilidad pública y dajo de la propiedad por el uso u ocupación del Local en una cantidad no inferior a UN MILLON DE DOLARES (\$1.000.000.,0).

El Arrendatario proporcionar- evidencia de la cobertura del seguro a petición del Arrendador, mediante presentación de certificados mostrando la renovación ocasionalmente. El Arrendatario avisará por escrito de la continuación de dichas pólizas con no menos de diez (10) días previos a sus respectivas fechas de expiración. El Arrendatario presentara las pólizas conteniendo la garantía del asegurador de notificar al Arrendador con por lo menos treinta (30) días previos a la cancelación o cualquier otro cambio material de inter,s para el Arrendador.

24. Incumplimiento de Pago

Cada uno de los siguientes eventos constituir-n incumplimiento del Arrendatario y rompimiento del contrato, adem-s de cualquier otro derecho o recurso dado al Arrendador bajo los t,rminos de este contrato o en virtud de la ley, de ahí en adelante el Arrendador tendr- el derecho de entrar en el Local o en cualquier

parte de ,ste para retomar y usufructuar del mismo considerando violado el contrato como resultado del incumplimiento:

24.1. si el Arrendatario no cumple con el pago del arriendo pagadero en la fecha estipulada en el contrato y este hecho se prolongase por un período de cinco (5) días de trabajo siguientes al aviso escrito del vencimiento del plazo del pago;

24.2. si el Arrendador no cumple, realiza o mantiene ninguno de los convenios, acuerdos o condiciones contenidos en el contrato y el Arrendatario no remedia o comienza a hacerlo, como puede suceder, dentro de los cinco (5) de trabajo siguientes al aviso escrito del vencimiento del plazo de pago;

24.3. si el Local se evacuara o permaneciera desocupado por un período de quince (15) días.

25. Bancarrota

Sujeto a cualquier otro derecho o recursos disponibles al Arrendador, el Arrendatario acuerda y conviene que cualquiera de los bienes muebles o instalaciones de su pertenencia en el Local podr-n ser embargados o tomados en posesión por cualquier acreedor del Arrendatario, o en caso este asignara para beneficio de los acreedores ventas al por mayor, se declarara en bancarrota o insolvente, se beneficiara de cualquier Ley vigente ahora o posteriormente por bancarrota o deudores insolventes. Si se recibe orden contra el Arrendatario o si se efectuase cualquier orden para su liquidación, o si el Local, sin consentimiento por escrito del Arrendador, sea usado por otras personas que no tengan derecho a hacer uso del contrato. Si el Arrendatario, sin consentimiento por escrito del Arrendador, abandone o intente abandonar el Local, venderlo o disponer de efectos o bienes muebles pertenecientes al Arrendatario o retirarlos del Local. De modo que en el caso de abandono, venta o disposición, hayan suficientes bienes en el Local para que el Arrendador pueda cobrar el arriendo impago del Local o si se usa el Local para otros propósitos que no sean los estipulados. En cada uno de ,stos casos el arriendo mensual actual y los siguientes tres (3) meses de arriendo con todos los gastos adicionales a pagar por el Arrendatario (a prorratearse si fue se necesario) vencer-n inmediatamente y ser-n pagados; el Arrendador puede reingresar y tomar posesión del Local afn cuando el Arrendatario o sus empleados o cualquier otro ocupante del Local permaneciesen en ,l despu,s de la expiración del período aquí mencionado. Dicho período a opción del Arrendador, inmediatamente perdera su vigencia y se terminar-. En cada uno de los casos mencionados arriba, la renta acelerada la recuperar- el Arrendador del mismo modo que la renta reservada en el contrato.

26. Derecho de Reingreso

El Arrendatario conviene y acuerda que, el Arrendador tendr- derecho a reingresar al Local bajo cualquiera disposición de este contrato, el Arrendador, adem-s de todos los otros derechos, tendr- el derecho a entrar al Local como agente del Arrendatario, ya sea por

obligación u de otra manera, sin ser responsable por daños o pérdida por esto. También tendrá derecho a subarrendar el Local como agente del Arrendatario y a recibir el arriendo por esto y como agente del Arrendatario a tomar posesión de cualquier amoblado u otra propiedad en el Local y a venderlo pública o privadamente sin aviso para obtener las utilidades de la venta y cualquier renta derivada del subarriendo del Local como se estipula en el contrato de arriendo. Además el Arrendatario asumirá toda la responsabilidad si no ocurriese esto.

27. Privilegios del Arrendador

El Arrendatario desiste y renuncia al beneficio de cualquier estatuto presente o futuro de quitar o limitar el privilegio del Arrendador y conviene y acuerda que, a pesar de cualquier estatuto, ninguno de los bienes muebles del Arrendatario en el Local en cualquier momento durante el período estarán exentos de embargo para arriendo o cualquier otro cobro. Todo bien mueble ingresado por el Arrendatario en el Local será de propiedad absoluta del Arrendatario y no estará sujeto a ninguna queja, cobro u otro gravamen sin el consentimiento por escrito del Arrendador. Si el Arrendatario abandonara el Local mientras se adeudase cualquier renta u otras sumas, el Arrendador además de cualquier otro remedio disponible, puede embargar y vender los bienes muebles pertenecientes al Arrendatario en cualquier lugar al cual el Arrendatario u otra persona pudiese haberlos sacado del mismo modo que dichos bienes muebles hubiesen permanecido y hubiesen sido embargados en el Local.

28. Derecho de Término de Contrato

Además el Arrendatario conviene y acuerda que el Arrendador tiene derecho a reingresar al Local como se estipula en este contrato y además de todos los otros derechos, tendrá derecho a poner término de inmediato al contrato y para notificar por escrito del abandono del Local o las intenciones de hacerlo, luego el arriendo se calculará, prorrateará y pagará en su total a la fecha del término y otros pagos por los cuales es responsable bajo este contrato también se pagará. Además, el Arrendatario entregará inmediatamente el local al Arrendatario, pudiendo el Arrendador reingresar y tomar posesión del mismo.

29. Interés

Cuando cualquier arriendo, arriendo adicional u otros gastos a cobrar en este contrato caen en mora, este tendrá un interés a una tasa anual igual al dos (2%) por ciento además de la tasa original del préstamo anual del banco nominado por el Arrendatario. Este interés vencerá y será pagadero como arriendo adicional bajo este contrato.

30. Hipotecas y Subordinación

Este contrato está sujeto y subordinado expresamente, en todo momento, a cualquiera de los contratos celebrados, hipotecas o escrituras de fideicomiso que afecten el Edificio o el Terreno y todas las extensiones o renovaciones o substituciones de éstos. El Arrendatario acuerda y ejecuta cualquier instrumento o

instrumentos que el Arrendador estime necesario o deseable como evidencia de la subordinación de este contrato a cualquier o todos los contratos, hipotecas o escrituras de fideicomiso.

31. Disposición del Terreno y del Edificio

Cualquier venta, arriendo, hipoteca u otra enajenación por parte del Arrendador del Terreno y/o Edificio, hasta el punto que el comprador, arrendatario, acreedor hipotecario u otro cesionario asume las obligaciones del Arrendador aquí mencionado, sin ningfn acuerdo por escrito, libera al Arrendador de dichas obligaciones en la fecha de la enajenación.

32. No cumplimiento por parte del Arrendador

Cuando el Arrendador no cumple con las obligaciones estipuladas en el contrato con respecto a proveer cualquier servicio, instalaciones, trabajos o reparaciones por ser incapaz de obtener los materiales, bienes, equipos, servicios, instalaciones o trabajos requeridos para poder cumplir tal obligación, o debido a cualquier ley o reglamento o por cualquier otra razón o causa fuera de su control, el Arrendador tendr- derecho a prorrogar el plazo para cumplir con dicha obligación por un período igual a la duración del impedimento. El Arrendatario no tendr- derecho a ninguna compensación por cualquier tipo de inconveniente, perjuicio o molestia ocasionado por ,sto, ni tampoco a anular el contrato.

33. Expropiación

En caso que cualquier parte del Edificio sea confiscado, expropiado o tomado de cualquier modo para uso pfblico o cuasipúblico, el Arrendador puede si así lo decide terminar el contrato dando aviso por escrito al Arrendatario de su expiración en la fecha que se efectfa la expropiación. En caso de tal expiración el Arrendador no tendr- responsabilidad ninguna ante el Arrendatario, sin perjuicio de los derechos del Arrendador y el Arrendatario ante cualquier autoridad expropiadora.

34. Renuncia

34.1 El hecho que el Arrendador no insista en el estricto cumplimiento de todos los convenios, contratos, condiciones del mismo o ejercer los derechos o opciones contenidos, no ser- interpretado como renuncia o abandono en el futuro de ,stos, sino que continuar-n vigentes. El Arrendatario se compromete y acuerda, que la aceptación del Arrendador de cualquier arriendo de cualquier persona que no sea el Arrendatario, no ser- interpretado como reconocimiento de ningfn derecho no expresamente otorgado ni tampoco como una renuncia a los derechos. Ni tampoco como aceptación de dicha persona o como consentimiento, sea ,sta subarrendatario o cesionario del arriendo sin considerar si el Arrendatario o dicha persona reclama que dicha persona es un subarrendatario o cesionario de este contrato. El Arrendatario puede aceptar el arriendo de otra persona que ocupa el Local en todo momento sin renunciar a

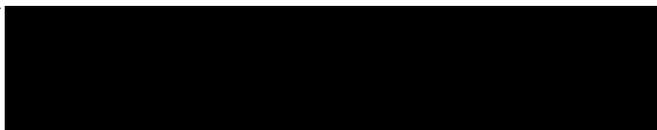
ningun derecho del contrato.

34.2. El Arrendatario reconoce mediante este contrato que el Local se toma sin representaciones de ningfn tipo de parte del Arrendador o su agente que no sea lo aqui establecido. Se acuerda y conviene que ningfn representante o agente del Arrendador o del Arrendatario est- o estar- autorizado o permitido a tomar ninguna representaci3n referente a ,sto o a variar o modificar este acuerdo de ninguna manera. Adem-s, si este contrato contiene todos los acuerdos y condiciones estipuladas entre las partes y que ninguna adici3n, modificaci3n o cambio de este contrato u otros acuerdos posteriores acordados o condiciones creadas, a ser licitadas, deben ser entregadas por escrito y firmadas por ambas partes.

35. Aviso

35.1. Todos los avisos u otros documentos requeridos o que puedan emitirse bajo este acuerdo deben ser solamente por escrito, debidamente firmados por la parte que da el aviso, y enviado por correspondencia certificada, telegrama o telex a la siguiente direcci3n:

El Arrendador:



El Arrendatario:

Consulado General de Chile Sherbrooke Oeste,

35.2. Cualquier aviso o documento entregado se considerar- recibido en el segundo dfa de trabajo siguiente al del envio, en caso de correspondencia certificada y al dfa de trabajo siguiente al envio si fuese un telex o telegrama. Cualquiera de las partes puede de vez en cuando mediante aviso escrito, cambiar su direcci3n para los prop3sitos del Articulo 35.

36. Confirmaci3n del Arrendatario

El Arrendatario conviene y cuerda que otorgar- prontamente a petici3n del Arrendador, un certificado en favor de cualquier acreedor hipotecario o comprador del Terreno o del Edificio certificando el estado del contrato, cualquier modificaci3n o rompimiento de ,ste. Adem-s, del estado de la cuenta de arriendo conforme al contrato con el prop3sito que cualquier reconocimiento o certificado pueda ser confiado a cualquiera de las partes a la cual se ha enviado.

37. Comisi3n del corretaje

Como parte de las consideraciones para el otorgamiento de este contrato, el Arrendatario representa y garantiza al Arrendador que ningfn corredor o agente (que no sea el corredor o agente autorizado por escrito por el Arrendador) gestion3 o particip3 en la negociaci3n o consumaci3n de este contrato.

38. Ley reguladora

Este contrato se interpretar- y regir- por las leyes de la Provincia de Quebec. En caso que cualquier disposición en este contrato sea ilegal o que no pueda cumplirse bajo las leyes de la Provincia de Quebec, se considerar- separable y divisible y las estipulaciones restantes permanecer-n vigentes obligando a las partes como si las antes mencionadas disposiciones nunca se hubiesen incluido.

39. Principios y reglamentación

39.1 El Arrendatario no efectuar- o permitir- que efectuen ningñn acto, como tampoco llevar- a cabo o permitir- que lleven a cabo cualquier pr-ctica que pueda dañar el Local o que represente una molestia o amenaza para los otros arrendatarios. Tampoco har- o permitir- hacer ruidos impropios en el Local, malgastar-, dañar o estropear- el Local. Adem-s, tampoco permitir- el sobrecargo de los pisos en el Local, incluyendo cajas pesadas sin obtener primero el consentimiento por escrito del Arrendador. Tampoco usar- o permitir- usar cualquier parte del Local para comercio o negocio peligroso, nocivo u ofensivo e inmediatamente suspender- los actos o pr-cticas que violen este artículo; reparando cualquier daño causado al Local mediante ,sto.

39.2. El Arrendatario no causar- trabajo innecesario debido al descuido o indiferencia a la preservación del buen orden y limpieza del Local y del Edificio.

39.3. No se ingresar-n o mantendr-n animales en o cerca del Local.

39.4. Se prohíbe extríctamente lo escrutinios, las solicitudes, y ventas al menudeo, debiendo el Arrendatario cooperar para que ,sto no suceda.

39.5. No se obstruir-n las aceras, entradas, pasillos, ascensores y escaleras ni tampoco las usar- el Arrendatario o sus empleados, agentes, visitas o concesionarios para cualquier otro propósito que no se para ingresar o salir de las oficinas. El Arrendatario, sus empleados, agentes, visitas o concesionarios no arrojar-n nada por las ventanas, puertas o por las entradas, pasillos, ascensores o escaleras del Edificio. El Arrendador se reserva el completo control de las aceras, entradas, ascensores, escaleras, corredores y pasillos que no esten expresamente incluidos en este contrato. Tambi,n, el Arrendador tendr- derecho a efectuar tales reparaciones, renovaciones, modificaciones, adiciones, decoraciones y mejoras, como asímismo, colocar- avisos y señalizaciones en ,stos, si fuese aconsejable, siempre y cuando el ingreso o salida del Local no provoque molestias indebidas.

39.6. El Arrendador tendr- el derecho a prohibir cualquier publicidad del Arrendatario, que en su opinión, tienda a perjudicar la reputación del Local o la apariencia como local para oficinas o para instituciones financieras, de seguro u otras instituciones u oficinas de la misma naturaleza. A petición escrita del Arrendador el

Arrendatario se abstendr- o suspender- dicha publicidad.

39.7. El arrendatario no pintar-, desplegar-, inscribir-, colocar- pegar- ningfn símbolo, foto, anuncio, aviso, letreros, o dirección en ninguna ventana o parte exterior del Local o en cualquier lugar visible desde el exterior del Local. El Arrendador prescribir- un modelo est-ndard de signos para que los arrendatarios coloquen al exterior de las puertas del local arrendado. Solamente este aviso est- permitido no pudiendo el Arrendatario pintar, desplegar, inscribir, colocar o pegar ningfn símbolo, foto, aviso, anuncio, letreros o dirección en el exterior del Localo en cualquier parte del Local sin el consentimiento por escrito del Arrendador. En caso que el Arrendatario deje de arrendar el Local, antes de irse, sacar- cualquier símbolo, anuncio o aviso antes mencionado, o lo borrar- de manera profesional a su propio costo. El Arrendatario tendr- derecho a mostrar su nombre en el panel de identificación del Edificio pero el Arrendador disejar- a su propio juicio el estilo de dicha identificación y designar- el espacio del panel de identificación para cada arrendatario.

39.8. Los marcos de ventanas, marcos de puertas, ventanas, puertas de vidrio, las luces y tragaluces que reflejan o permiten el paso de la luz a los pasillos u otros lugares en el Edificio no se cubrir-n u obstruir-n, ni tampoco se colocar-n, o colgar-n en los marcos de las ventanas, artículos como libros, paquetes, maceteros o cualquier otro artículo cualquiera que sea.

39.9 El Arrendatario no estropear- o marcar- ninguna parte del Local y no permitir- que se efectue ninguna perforación, se coloquen clavos, tornillos, ganchos o pernos en las paredes interiores, puertas o pisos de piedra o de ladrillo del mencionado Local o cualquier accesorio del mismo sin el consentimiento por escrito del Arrendador.

39.10. El Arrendatario no instalar- persianas de ningfn color que no sean los colores típicos aprobados por el Arrendador ocasionalmente.

39.11 El Arrendatario no instalar- linoleum, pl-stico, corcho u otros materiales para cubrir directamente el piso. En caso se desease utilizarlos se debe colocar primero una entretela protectora usando una pasta o pegamento que pueda desprenderse facilmente con agua.

39.12. El agua, vanitorios, inodoros se usar-n solo para los propósitos para los cuales fueron diseñados respectivamente; los costos de cualquier ruptura, obstrucción o daño que resultase por cualquier violación a esta regla por parte del Arrendatario, sus empleados, agentes, visitas, concesionarios, ser- de responsabilidad del Arrendatario.

39.13. Si cualquier aparato usado o instalado por el Arrendatario requiere un permiso como condición para su instalación o uso, debe registrar tal permiso con el Arrendador.

39.14. Todas las personas que ingresan y salen del Edificio entre las 19:00 y 08:00 en días de trabajo y todas las personas que ingresan y salen del mismo los días S-bados, Domingos, Domingos y Feriados deber-n registrarse en los libros que el Arrendador mantiene en o cerca del area de recepción. Entre las 19:00 y 08:00 horas en días de trabajo y los S-bados, Domingos y Festivos, el Arrendador tendr- derecho a impedir el acceso o salida del Edificio de cualquier persona a menos que dicha persona tenga las llaves del Local al cual va a ingresar, o un pase emitido y firmado por el Arrendatario, con su membrete y firmado por el Arrendador. Cualquier persona o personas que se encuentren en el Edificio a las horas antes mencionadas sin las llaves o pases ser-n vigiladas por los empleados y agentes del Arrendador. Este reglamento es para la protección del Arrendatario, sin embargo el Arrendador no es responsable si no cumple con ,sto.

39.15 El Arrendador tendr- el poder de prescribir el peso y posición de las cajas fuertes y otros equipo pesados, que debiesen ser colocado o instalados en tarimas tal como prescrito por el Arrendador para distribuir el peso adecuadamente. Cualquier daño al Edificio como consecuencia del ingreso o traslado de cajas fuertes o artículos del equipo del Arrendatario. Adem-s, por la presencia de ,stos en el Local, ser-n reparados a expensas del Arrendatario. El traslado de cajas fuertes se realizar- solamente durante las horas que el Arrendador establezca ocasionalmente y previo aviso y aprobación de ,ste por Arrendador y de las personas empleadas para trasladarlas dentro o fuera del Edificio. Las cajas fuertes se trasladar-n a trav,s de los pasillos y corredores solamente si poseen placas de acero. Ninguna carga o material pesado de cualquier descripción que se recibir- en el Edificio, se transportar- en los ascensores excepto durante las horas aprobadas por el Arrendador.

39.16. El Arrendatario pagar- el costo de los cambios de vidrio con materiales de calidad y tamaño iguales al vidrio quebrado en el Local durante el transcurso del contrato, a menos que tal rompimiento sea el resultado de un acto u omisión por parte del Arrendador, sus empleados, agentes o contratistas.

39.17. El Arrendatario acuerda no referirse al Edificio por ningfn nombre que no sea el designado ocasionalmente por el Arrendador, y el Arrendatario usar- el nombre del Edificio como su dirección comercial y no para otros propósitos.

39.18. El Arrendatario acuerda y cumple con todas las reglas y reglamentaciones con respecto a la seguridad y protección del Edificio y de los arrendatarios en el contrato.

39.19. El Arrendatario conviene que las reglas y reglamentaciones antes estipuladas, y otras nuevas que el Arrendador pudiese introducir, que segfn su opinión, sean necesarias para la reputación, seguridad, cuidado o limpieza del Edificio y el Local; adem-s, para el funcionamiento, mantención o protección del Edificio y su equipo y para la comodidad de los arrendatarios, el Arrendatario, sus empleados, agentes, visitas, y concesionarios siempre y cuando tambi,n se apliquen a los

40.

Cl-usulas Especiales (continuación):

3. ARRIENDO GRATIS: El Arrendador acuerda otorgar al Arrendatario arriendo neto gratis por los meses de Diciembre 1989 y Enero 1990.

4. MODIFICACIONES AL ARRENDAMIENTO: Previo al 15 de Septiembre de 1989 el Arrendatario efectuar- las modificaciones estipuladas en la Cláusula "A" aquí anexas y firmadas. Se entiende y acuerda que las mismas normas para los materiales y la mano de obra aplicar-n en el Edificio. La habilidad del Arrendador para otorgar posesiones abandonadas del Local, según el Artículo 40.2, depender- del t,rmino de estas modificaciones al arriendo.

5. ESTACIONAMIENTO: El Arrendador garantizar- al Arrendatario el derecho a estacionar un m-ximo de UN (1) auto en el estacionamiento interior del edificio a trav,s del período de arriendo, por la tarifa que prevalezca, en dicho estacionamiento, ocasionalmente.

En el caso que el Arrendatario no emplee el derecho mencionado, al comienzo del Período, el Arrendatario podr- ejercerlo en una fecha posterior durante el Período, sujeto sin embargo a la disponibilidad de espacio en el estacionamiento

6. OPCION PARA RENOVAR: El Arrendador
garantizar- al Arrendatario una opción para renovar este
contrato por un período ulterior de CINCO (5) años, cuyo
comienzo es el 15 de Diciembre de 1999, y cuyo término es el 30
de Noviembre de 2004, siempre y cuando el Arrendatario le d, aviso por
escrito al Arrendador, por correo certificado de su
intención a ejercer esta opción seis (6) meses previo a la fecha
de expiración del contrato; el hecho de no hacerlo dejar- esta
opción nula, inv-lida y sin efecto. Todos los períodos y
condiciones aquí contenidas ser-n las mismas excepto por
aquellas relacionadas con las cuotas de arriendo que ser-n las
cuotas del mercado para un espacio similar en el mismo edificio.

7. DERECHO A REGISTRAR EL CONTRATO: El
Arrendatario tendr- el derecho de registrar el arriendo
conmemorativo a su propio costo; copias del cual se entregar- al
Arrendador a costo del Arrendatario.

40. Cl-usulas Especiales (continuación)

8. COMISION: El Arrendatario declara segfn el
contrato que el único agente inmobiliario o corredor, para la
negociación o consumación de este contrato es Royal LePage
Real Estate Services Ltd. La Comisión para Royal LePage Real
Estate Services Ltd. la pagar- el Arrendador.

9. RENUNCIA DE RESPONSABILIDAD: No obstante,
todo lo mencionado en el contrato, el Arrendador no ser-
responsable si no efectuase ninguna de sus
obligaciones mencionadas aquí, ni tampoco ser- responsable por ningfn daño
provocado por demoras en la construcción y/o terminaciones
efectuadas en el Local y/o la interrupción o modificaciones de
cualquier servicio o instalación por ,l proporcionada en el edificio, cuando la
omisión de las obligaciones o daños se producen en
los siguientes casos: incendio u otro siniestro, guerra,
desastres, motines, huelgas, huelga patronal, disputas
laborales, déficit de materiales o mano de obra, fuerza mayor u
otras causas que escapen al control del Arrendador.

10. CANCELACION DE LA CLAUSULA: En caso que el
Consulado General de Chile sea transferido definitivamente

fuera de Montreal por el Gobierno de Chile, el Arrendatario podrá anular el Contrato de Arriendo a partir del último día del mes en el cual se tomó la decisión; siempre y cuando d, aviso por escrito y por correo certificado de tal decisión.

El Arrendatario será responsable del pago del arriendo y cumplirá con todas las otras obligaciones aquí estipuladas hasta la fecha efectiva de cancelación.

41. Títulos

Los títulos que aparecen en el contrato han sido insertados por razones de conveniencia y para referencia solamente; de ningún modo definirán, limitar-n o extender-n el alcance o significado del contrato ni cualquier reglamentación en este contenida.

42. Anulado

43. Entrada en vigencia

Este contrato, los plazos y las reglamentaciones en este contenidas entrarán en vigencia para beneficio y obligación de las partes al presente contrato y sus respectivos sucesores y cesionarios.

44. Idioma

Las partes desean explícitamente que este acuerdo y todos los documentos con este relacionados se redacten y firmen en el idioma Inglés.
C'est la volont, expresse des parties aux presentes que cette convention et tous documents y aff,rant soient r,diges et sign,s en anglais.

EN FE DE LO CUAL las partes han debidamente celebrado y firmado el presente contrato en el lugar y fecha anteriormente indicada.

THE GREAT-WEST LIFE ASSURANCE COMPANY,
Arrendador

Testigo Por:
Testigo Por:

THE CONSULATE GENERAL OF CHILE

Arrendatario

Testigo Por:

Testigo Por:

CLAUSULA "A" MODIFICACIONES AL

CONTRATO DE ARRIENDO

Previo al 1º de Septiembre de 1989, el Arrendador proporcionará, instalar y llevar a cabo las siguientes modificaciones al Local arrendado a expensas del

Arrendador:

- 1) TECHO
Techo para edificio de teja acfstica est-ndard con suspensi3n "T" invertida.
- 2) LUCES
Luces para edificio fluorescentes huecas est-ndard para asegurar adecuada iluminaci3n en el Local.
- 3) PARTICIONES
 - a) Paredes: dos capas de gyproc en cada lado de las barras de metal, con aislamiento de fibra de vidrio, extendi,ndose desde el piso hasta el techo arriba (el espesor del gyproc debe estar de acuerdo con los Est-ndares de Calidad del Edificio).
 - b) Particiones interiores: una capa de gyproc en cada lado de las barras de metal, extendi,ndose desde el piso hasta el techo suspendido (el espesor del gyproc debe estar de acuerdo con los Est-ndares de Calidad del Edificio).
- 4) CUBRIMIENTO DEL PISO
De acuerdo con los reglamentos del Edificio alfombra de veludillo muro a muro, 32 onzas, en el Local, con 4" de guarda polvos, el color a ser elegido por Arrendatario de las muestras proporcionadas por el Arrendador.

De acuerdo con los reglamentos del Edificio, baldosas de asbestos de vinilo de 1/8" de espesor, el color a ser elegido por el Arrendatario de las muestras proporcionadas por el Arrendador, segfn se indica en el Plano.
- 5) ENTRADA Y PUERTAS INTERIORES
De acuerdo con los reglamentos del edificio, puertas y marcos enteros, s3lidos, capa de madera de caoba, y cerraduras est3ndard.

Puerta de entrada con UN (1) ojo m-gico.
- 6) PINTURA
Las paredes podr-n pintarse segfn el color escogido por el Arrendatario de las muestras proporcionadas por el Arrendador. El Local debe volver a pintarse despu,s del QUINTO (5\$) a3o del per3odo de arrendamiento.
- 7) CUBRIMIENTO DE LAS VENTANAS:
Persianas est3ndard del edificio para todas las ventanas exteriores.
- 8) CERRADURAS
De acuerdo con las normas del Edificio, se proporcionar-n e instalar-n chapas en la puerta principal, puerta de salida, y en la puerta que separa el -rea de la recepci3n del resto de las oficinas y en la puerta de la sala de telex/archivos. Sin embargo, el valor de tales chapas, as3 como su

instalación las pagar~ el
Arrendatario en caso que desee instalar chapas de su
propia elección.

MODIFICACIONES AL CONTRATO DE ARRIENDO (Continuación)

9) MESONES/ANAQUELES

En el ~rea señalada con el # 1, un mesón de melanina de 36" con anaqueles de melanina ajustable debajo y una partición de vidrio encima con una abertura directamente encima del mesón.

En el ~rea señalada con el #2, un mesón de melanina de 36" con repisas de melanina ajustable abajo, y con puertas de melanina encima con anaqueles de melanina ajustable.

En el ~rea señalada con el #3, un mesón de melanina de 36" con anaqueles ajustables encima.

10) INSTALACIONES ELECTRICAS

Las tomas eléctricas y telefónicas se proveer~n según las necesidades del Arrendatario, la ubicación exacta la debe designar el Arrendatario previo a su instalación en el Local:

Mínimo de dos (2) enchufes duplos y uno (1) para toma para tel, fono por oficina y sala de recepción;

Mínimo de seis (6) enchufes duplos y dos (2) tomas para tel, fono en el ~rea general de oficina (incluyendo el ~rea de la puerta secundaria);

Mínimo de tres (3) enchufes duplos en la oficina del Cónsul General;

Un (1) interruptor principal de luz para todo el Local;

Una toma especial para el telex.

Un (1) sistema de intercomunicación a la entrada de la puerta principal y un (1) timbre que separe el area de recepción del area general de oficina.

11) IDENTIFICACION

El Arrendador pondr~ el nombre del Arrendatario en el Repertorio en el vestibulo del Edificio, así como tambien en el vestibulo del 7º piso y en la puerta de entrada de Local, usando los materiales según las Normas del Edificio.

El Arrendatario proporcionar~ al Arrendador el emblema nacional del Consulado General de Chile y ,ste fltimo lo instalar~ en la pared afuera de la entrada principal del Local.

12) CLOSET PARA ROPA

Según se indica en el plano.

Todos los planos para los trabajos del Arrendador (por ejemplo plano de disposición general; planos para construcción y planos técnicos, etc.) son a expensas de este. Cualquier trabajo, equipo, etc. requerido para habilitar el Local, no mencionados anteriormente, formarán, sin embargo, parte integral del trabajo del Arrendador estipulado en esta Cláusula.

CLAUSULA "B"

Descripción del Terreno
(Artículo 1)

El terreno ubicado en [redacted] y [redacted] de las [redacted] en la ciudad de Montreal, formado por:

(a) Subdivisión lotes números [redacted] [redacted] [redacted] lote original número [redacted] [redacted] en el Plano Oficial y en el Libro de Referencias de la [redacted] [redacted] [redacted]

(b) Parte de la Subdivisión lotes números [redacted] y [redacted] del mencionado lote original número [redacted] [redacted] del Plano Oficial y del Libro de Referencia [redacted] cuyas medidas son [redacted] de ancho frente a la calle [redacted] y en la parte posterior con una profundidad de [redacted] y [redacted] ([redacted]) lindando como sigue:

Al noroeste por la subdivisión lotes números [redacted] [redacted] y parte [redacted] del lote original número [redacted] [redacted] Y [redacted] en el Plano Oficial y el Libro de Referencia [redacted] [redacted] [redacted]

Al sudoeste por otra parte de la subdivisión del lote número [redacted] [redacted] en el Plano Oficial y el Libro de Referencia [redacted]

Al sudoeste por la subdivisión del lote número [redacted] en el Plano Oficial y el Libro de Referencia [redacted]

Al nordeste con la Calle [redacted]

(c) La parte nordeste del lote número [redacted] de la subdivisión del lote original número [redacted] [redacted]

[redacted] en el Plano Oficial y el Libro de Referencia del Distrito de St-Antoine lindando por el frente con la calle número [redacted] por la parte trasera por parte del lote de la subdivisión del mencionado lote original, número [redacted] y en el nordeste por el lote número [redacted] descrito anteriormente y el el sudoeste por otra parte del mencionado lote número [redacted], cuyas medidas son [redacted] pies y [redacted], en la línea hacia el noroeste [redacted] [redacted] simos de pie [redacted] en su línea hacia el sudeste, [redacted] pies y [redacted] y [redacted] simos de pie [redacted] en su línea sudoeste y [redacted] simos de pie [redacted] en su noroeste. El -rea [redacted] simos de pie en su línea total de superficie es de [redacted] pies cuadrados [redacted]

El total del terreno descrito arriba contiene un -rea de superficie total de [redacted]

d, [redacted]
Las medias arriba mencionadas son Medidas Inglesas.

CLAUSULA "D"

C-liculo de la Cuota Proporcional
(Artículo 5.3)

Para los propósitos de calcular la formula contenida a continuación, el método de medición para el -rea arrendable de oficinas ser- la desarrollada por la Asociación Internacional de Dueños y Administradores de Edificio, publicada en el folleto "Método Estándar para Medición del Area del Piso de Oficinas en Edificios", reimpressa en Mayo del año 1981.

Area Arrendable significar- la medida de la porción prorrata del piso completo de la oficina, excluyendo los elementos del edificio que penetran en dicha -rea. El -rea arrendable del piso se determinar- por la vida del edificio y no se ver- afectada por cambios en los tamaños de los pasillos o su configuración.

El -rea arrendable del piso se calcular- midiendo la superficie terminada interior de la parte dominante de las paredes externas permanentes de edificio, excluyendo cualquier penetración importante en el piso. No se deducir- n las columnas y proyecciones necesarias para el edificio. "Porción Dominante" significar- que la porción de la superficie terminada dentro de la pared exterior permanente del edificio es 50% o m-s de dimensión vertical piso a techo, medida en la porción dominante. Si la porción dominante no es vertical, la medición del -rea ser- de la superficie terminada dentro de la pared exterior permanente del edificio donde se cruza con el piso terminado. En el Edificio, la porción dominante ser- la superficie interior de las ventanas exteriores.

Fórmula para Calcular la Cuota en
Proporcional:

A = -rea arrendable del arrendatario
B = -rea arrendable del Edificio
Cuota proporcional = $\frac{A}{A + B}$
95% de B

PRESUPUESTO 1966

	P.P.C.
Gastos de Administración	\$308.268,00
\$1.01	
Amortización	180.370,00
0.59	
Instalaciones	667.887,00
2.18	
Servicios a los Arrendatarios	672.676,00
2.20	
Reparaciones Generales	39.300,00
0.13	
Mantenición Mec-nica	191.779,00
0.63	
Mantenición El,ctrica	196.751,00
0.64	
Mantenición Exterior	43.600,00
0.14	
Gastos de Administración	231.144,00
0.75	
Seguro	47.153,00
0.15	
Subtotal de Gastos de Operación antes de los Impuestos	\$2.578.928,00
\$8.42	
Impuestos Escolares	76.693,00
0.25	
Impuestos sobre Bienes Raíces	\$1,138.068,00
3.71	
Impuestos por Garage	38.137,00
0.13	
TOTAL DE IMPUESTOS	\$1.252.898,00
\$4,09	
TOTAL DE GASTOS DE OPERACION	\$3.831.826,00 \$12,51

PROGRAMA DE PAGO DE ARRIENDO

Fecha: 10 de Enero de 1996 No. Reg. [REDACTED]
Número de Propiedad: [REDACTED]
Nombre de la Propiedad: [REDACTED]
de la Propiedad: [REDACTED]
Montreal, Quebec

Contrato No.: [REDACTED] Expiración del Contrato:

Nombre del Arrendatario: CONSULADO GENERAL DE CHILE
Dirección: [REDACTED]

H3A 2R7

Atención: Consulado General de

COMENZANDO EL 01/ENE/1996 EL ARRIENDO MENSUAL SERA:

Nº de Espacio & QST	Código de Cobro Total	Descripción del del Cobro	Tasa Mensual	GST
1 260.19	1 \$ 2.124,69	Renta Base-Oficina	\$ 1.864,50	\$
1 180.83	40 1.476,66	Recuperación Cam	1.295,83	
-----		-----		
\$ 441.02	\$ 3.601,35	Total	\$ 3.160,33	

=====
Cheque Pagadero a :



Por favor coloque el [redacted]
como referencia en el cheque. Gracias.