



D I R A S A D  
TRADUCCIONES.

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-328/10

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se celebra con fecha 1 de diciembre de 2005

ENTRE:

CANADIAN PROPERTY HOLDINGS INC., sociedad debidamente constituida en conformidad con las leyes de Canadá, con domicilio en Canadá, [REDACTED]

[REDACTED] ciudad de Toronto, Provincia de Ontario, [REDACTED] (la Arrendadora"), por una parte,

y

el ESTADO DE CHILE, con domicilio comercial en Suite 1610, 1185 West Georgia Street, ciudad de Vancouver, British Columbia, V6E 4E6, (el "Arrendatario"), por la otra parte.

POR CUANTO la Arrendadora es la propietaria registrada -de manera supeditada a las salvedades y gravámenes que constan en el Certificado de Título vigente- de un terreno cuya dirección es 1185 West Georgia Street, Vancouver, British Columbia, y que se conoce y describe en particular como Lote B, Block 17, Lote de Distrito 185, Plano 13854 (en adelante "el terreno");

Y POR CUANTO en el terreno existe un edificio de oficinas (en adelante denominado "el edificio"),

- // -

SE CELEBRA ESTE CONTRATO conforme al cual el Arrendatario conviene en pagar el canon de arrendamiento y cumplir y respetar las cláusulas y acuerdos contenidos en el presente.

ARRENDADORA

1A. "Arrendadora" significa Canadian Property Holdings Inc. y sus sucesores y cesionarios. En los artículos de este Contrato de Arrendamiento relativos a indemnización, exoneración u otra exención de responsabilidad a favor de la Arrendadora, el término "Arrendadora" incluye a los ejecutivos, empleados y agentes de la Arrendadora.

INMUEBLE ARRENDADO

1B. La Arrendadora, en conformidad con este instrumento, arrienda al Arrendatario la parte del edificio (que en adelante se denomina "Inmueble Arrendado") que se describe en Cláusula 2.

SUPERFICIE

2A. El Inmueble Arrendado consta aproximadamente de 1.510 pies cuadrados de superficie útil en el Piso 16 del edificio, Suite 1610; esta superficie está demarcada con rojo en el plano que se adjunta a este instrumento como Anexo "A".

PERÍODO DE VIGENCIA

3A. El Inmueble se entrega en arrendamiento por un período que se iniciará en la fecha en que el Arrendatario lo reciba una vez concluidos sustancialmente los trabajos de la Arrendadora (en adelante denominada la "Fecha de Inicio") y que finalizará a la medianoche del 30 de marzo de 2014. Si la Fecha de Inicio del Período de Vigencia no correspondiera al primer día de un mes calendario, el Período de Vigencia se

- // -



- // -

extenderá por el número de días necesario a fin de que el Período de Vigencia finalice el último día de un mes calendario.

PERÍODO DE ACONDICIONAMIENTO

3B. Se estipula que si la Arrendadora no completara los trabajos de construcción o no estuviera en condiciones de suministrar los servicios básicos que debe proporcionar conforme al presente y debido a ello el Inmueble Arrendado o parte esencial del mismo no estuviera en condiciones de ser ocupado en la Fecha de Inicio, no tendrá que pagarse ninguna parte del canon de arrendamiento por el período anterior a la fecha en que el Inmueble Arrendado esté sustancialmente listo para ser ocupado y el canon de arrendamiento sólo se devengará a contar de esta última fecha; asimismo, el Arrendatario conviene por este acto en aceptar el descuento del canon de arrendamiento mediante el cual se salden íntegramente todas las reclamaciones, si hubiera, que el Arrendatario pudiera tener por el hecho de que el Inmueble Arrendado no estuviera listo para su ocupación en la Fecha de Inicio. Sin embargo, se estipula además que una vez que la Arrendadora haya completado la construcción del Inmueble Arrendado y puesto a disposición los citados servicios, el Arrendatario no tendrá derecho a ningún descuento del canon de arrendamiento si no hubiera podido ocupar el inmueble oportunamente por el hecho de no haber entregado o haber tardado en entregar los planos o por no haber completado o haber tardado en completar alguna instalación especial u otros trabajos requeridos para sus propósitos, o por cualquier otra razón; el Arrendatario tampoco tendrá derecho a ningún descuento en el



- // -

- // -

canon de arrendamiento por no haber podido ocupar oportunamente el inmueble si la Arrendadora no hubiera podido completar la construcción del mismo o suministrar a éste los servicios básicos debido al citado incumplimiento o atraso del Arrendatario. Un certificado del arquitecto de la Arrendadora en que conste la fecha en que los citados servicios estaban listos y disponibles y en que se completó sustancialmente la construcción, o la fecha en que, de no haber sido por la tardanza o incumplimiento del Arrendatario, habrían estado disponibles los servicios o en que se habrían completado los trabajos para la ocupación del Inmueble Arrendado será concluyente y vinculante y el canon de arrendamiento deberá pagarse íntegramente a contar de esa fecha.

CANON DE ARRENDAMIENTO BASE

4A.

Período de arrendamiento		Canon de arrendamiento mensual
Inicio	31 de marzo de 2008	\$ 3.800,00 más Impuesto a los Bienes y Servicios
1 de abril de 2008	31 de marzo de 2010	\$ 3.975,00 más Impuesto a los Bienes y Servicios
1 de abril de 2010	31 de marzo de 2012	\$ 4.125,00 más Impuesto a los Bienes y Servicios
1 de abril de 2012	31 de marzo de 2014	\$ 4.300,00 más Impuesto a los Bienes y Servicios

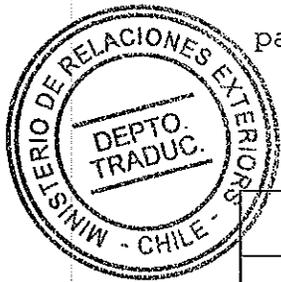
CANON ADICIONAL

4B. (Tachado).

IMPUESTOS SOBRE BIENES Y SERVICIOS

4C. El Arrendatario pagará a la Arrendadora o a las autoridades federales, provinciales y municipales competentes, conforme a lo requerido por ley, todos los impuestos sobre bienes y servicios y demás impuestos, independientemente de la forma en que se denominen, aplicables sobre el pago del canon

- // -



- // -

de arrendamiento o de cualquier otro monto que deba pagarse conforme a este Contrato de Arrendamiento o derivados directamente de dichos pagos, con la frecuencia en que venzan dichos impuestos. Sin limitar lo antes expuesto, si la Oficina de Aduanas e Impuestos de Canadá emitiera un documento de determinación de impuestos en que conste que la Arrendadora no efectuó el pago de todos los impuestos sobre bienes y servicios conforme a la Ley de Impuesto al Consumo (con sus ocasionales modificaciones y las leyes que la sustituyan) en relación con algún monto exigible al Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario pagará de inmediato el monto de ese impuesto y liberará a la Arrendadora de responsabilidad por todas las obligaciones derivadas de dicho documento.

DEPÓSITO

4D. La Arrendadora reconoce el pago de un depósito por el monto de dos mil quinientos veintiún dólares con cincuenta centavos (\$2.521,50), el que se destinará a cubrir el canon de arrendamiento del último mes adeudado conforme a este Contrato.

ARRENDAMIENTO DE SUITE 1250

4E. El actual contrato de arrendamiento de la Suite 1250 será rescindido el 31 de diciembre de 2005. El arrendamiento provisional del Arrendatario de la Suite 1645 sobre una base mensual terminará en la fecha en que el Arrendatario traslade a su personal y empiece a operar en la Suite 1610.

ESTACIONAMIENTO

4F. Siempre que el Arrendatario no esté en situación de

- // -



- // -

incumplimiento, el contrato de arrendamiento incluirá la entrega de dos (2) espacios de estacionamiento reservados, sin costo adicional, en el estacionamiento subterráneo.

EL ARRENDATARIO ASUME LOS SIGUIENTES COMPROMISOS ANTE LA ARRENDADORA:

PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

5. El Arrendatario pagará el canon de arrendamiento, lo que incluye el canon de arrendamiento base y el canon adicional según lo dispuesto en este instrumento, en las oficinas de la Arrendadora u otro lugar que la Arrendadora designe por escrito, en las fechas de vencimiento, sin deducción, compensación ni descuento de ninguna naturaleza. La Arrendadora, conforme a su opción y previo aviso al Arrendatario, podrá disponer que el Arrendatario pague parte o totalidad del canon de arrendamiento mediante cheques a fecha o débito bancario pre-autorizado, y la Arrendadora podrá disponer que el Arrendatario efectúe dichos pagos a cualquier tercero que la Arrendadora especifique.

CESIÓN

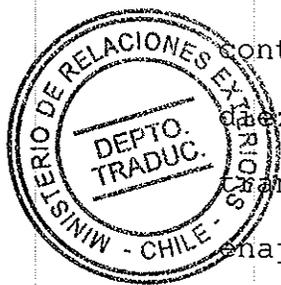
6. El Arrendatario no cederá este Contrato de Arrendamiento ni subarrendará el Inmueble Arrendado sin autorización por escrito, la que no podrá ser denegada injustificada ni arbitrariamente; ADEMÁS, SE ESTIPULA que ninguna cesión de este Contrato de Arrendamiento liberará al Arrendatario de los compromisos y acuerdos contenidos en este instrumento; SE ESTIPULA TAMBIÉN que si el canon de arrendamiento base, el canon adicional y cualquier otro monto que deba pagar el cesionario o subarrendatario excede del

- // -



- // -

canon de arrendamiento base y del canon adicional pagadero a la Arrendadora conforme a este instrumento, tras considerar algún descuento o rebaja que la Arrendadora haya concedido al Arrendatario, los montos en exceso serán transferidos a la cuenta de la Arrendadora y se considerarán un aumento del canon de arrendamiento, a menos que se haya acordado algo distinto por escrito. Se estipula que si a la fecha de la cesión o subarrendamiento propuesto el Arrendatario no hubiera cedido o subarrendado el Inmueble Arrendado por un monto igual al canon de arrendamiento a la fecha respecto de un inmueble similar, la Arrendadora tendrá derecho a denegar la autorización. Si el Arrendatario fuera una sociedad cuyo control en materia de votación estuviera en poder de menos de diez (10) personas, toda transferencia, venta, cesión, transmisión, legado, herencia, hipoteca, gravamen u otra enajenación de acciones que dé origen (de manera directa o indirecta, y en forma inmediata o supeditada a la ocurrencia de alguna contingencia) a un cambio de identidad de la o las personas que ejerzan o puedan ejercer ese control se considerará una cesión del Contrato de Arrendamiento, a pesar del hecho de que ese cambio sea voluntario o involuntario por parte del Arrendatario, y si se efectuara sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora (o en el caso de un legado, transmisión o herencia, a menos que la Arrendadora haya otorgado posteriormente su consentimiento para ello), la Arrendadora, a su arbitrio, podrá anular y terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso al Arrendatario con sesenta (60) días de anticipación.



- // -

- // -

Si el Arrendatario solicitara la autorización de la Arrendadora para ceder este Contrato de Arrendamiento o para subarrendar la totalidad o parte del Inmueble Arrendado, el Arrendatario entregará a la Arrendadora el nombre del cesionario o del subarrendatario propuesto, el último estado financiero del cesionario o del subarrendatario propuesto, los términos y condiciones de la cesión o del subarrendamiento y la demás información relativa a la naturaleza de sus negocios y responsabilidades y situación financiera que la Arrendadora justificadamente pueda requerir. La solicitud de autorización presentada a la Arrendadora respecto de una cesión o subarrendamiento propuesto deberá estar acompañada del pago a la Arrendadora de un derecho ("Derecho de Solicitud de Autorización"), el que a la Fecha de Inicio será de quinientos pesos (\$500) más Impuesto sobre Bienes y Servicios, y podrá ser incrementado por la Arrendadora a su exclusivo arbitrio. El Arrendatario reconoce y conviene en que el Derecho de Solicitud de Autorización se pagará a la Arrendadora por su revisión y análisis de la información presentada por el Arrendatario en relación con la solicitud de autorización de la cesión o subarrendamiento propuesto, y en que si la Arrendadora, a su exclusivo arbitrio, determinara que la revisión y análisis de la información presentada por el Arrendatario y la preparación de la documentación pertinente requiere que la Arrendadora incurra en honorarios y gastos contables, legales y de otra índole, el Arrendatario acuerda y acepta que, tan pronto como le sea solicitado, pagará o reembolsará esos gastos a la Arrendadora, según corresponda.



- // -

- // -

Tras recibir esa solicitud e información de parte del Arrendatario, la Arrendadora tendrá derecho, mediante aviso por escrito dentro de los 14 días posteriores al recibo de la solicitud, a anular y terminar este Contrato de Arrendamiento si se solicita ceder este Contrato o subarrendar la totalidad del Inmueble Arrendado, o bien, si se solicita subarrendar sólo una parte del Inmueble Arrendado, a anular y terminar este Contrato de Arrendamiento en lo que respecta a esa parte; en cada caso, la terminación se hará efectiva en la fecha indicada en dicho aviso de la Arrendadora, fecha que no podrá corresponder a menos de sesenta (60) días ni más de ciento veinte (120) días después de la entrega del aviso.

Si la Arrendadora ejerciera el derecho de anulación y terminación según lo estipulado en el párrafo anterior, el Arrendatario deberá restituir el Inmueble Arrendado completo o la parte que sea objeto de ese derecho, según corresponda, en la fecha indicada en el citado aviso, de acuerdo con lo dispuesto en este Contrato de Arrendamiento con respecto a la restitución del Inmueble Arrendado al vencimiento del Período de Vigencia. Si este Contrato de Arrendamiento fuera anulado sólo en lo relativo a una parte del Inmueble Arrendado, el canon de arrendamiento exigible al Arrendatario conforme a este instrumento se reducirá proporcionalmente.

Si la Arrendadora no ejerciera el derecho a anular y terminar este Contrato de Arrendamiento según lo dispuesto precedentemente luego de recibir la solicitud por escrito del Arrendatario, no podrá denegar injustificadamente su autorización respecto de esa solicitud. Ninguna cesión ni

- // -



- // -

subarrendamiento que la Arrendadora pueda haber autorizado liberará al Arrendatario de su obligación de cumplir íntegramente todos los términos, cláusulas y condiciones que le impone este Contrato de Arrendamiento. Ninguna autorización de la Arrendadora respecto de una cesión o subarrendamiento significará que la Arrendadora autorizó ni que autorizará alguna otra cesión o subarrendamiento.

USO

7. El Arrendatario utilizará el Inmueble Arrendado como oficina para desarrollar únicamente actividades lícitas y no permitirá ni incurrirá en derroches, ni utilizará el terreno, el edificio ni el Inmueble Arrendado para desarrollar ni realizar ninguna actividad, negocio, operación, ocupación o profesión perniciosa ni ofensiva, ni permitirá ni tolerará ninguna acción, materia ni gestión en el terreno, el edificio o el Inmueble Arrendado que pueda ser o convertirse en un fastidio, motivo de queja, molestia, perjuicio o trastorno para las personas que ocupen el edificio o para los propietarios de los bienes inmuebles y propiedades adyacentes; además, sin limitar lo señalado hasta ahora en esta cláusula, no realizará, permitirá ni tolerará que se realice alguna actividad que conforme a la opinión justificada de la Arrendadora sea peligrosa, ni ingresará ni mantendrá en el Inmueble Arrendado nada que según la opinión justificada de la Arrendadora sea riesgoso o pueda provocar la anulación o ser motivo de anulación de algún seguro del edificio o que pueda incrementar la prima del seguro de incendio del edificio, del bien raíz o su contenido, independientemente de que sea de



- // -

- // -

propiedad de la Arrendadora o de algún otro arrendatario del edificio, o entrar en conflicto con las leyes relativas a incendios o con cualquier póliza de seguro del edificio o parte de él, y cumplirá a la brevedad con cualquier orden o reglamento relacionado con la ocupación del Inmueble Arrendado o aplicable al mismo conforme a lo dispuesto por alguna autoridad competente del gobierno federal, provincial o municipal o alguna asociación o sociedad de corredores de seguros u otra organización de seguros.

SIN EMBARGO, SE ESTIPULA que si el valor del seguro se incrementara por las razones señaladas, el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora el monto del aumento de las primas de seguro. Si un asegurador diera aviso de anulación de una póliza de seguro o anulara o rechazara la renovación de una póliza de seguro del edificio o parte del mismo debido a la ocupación o uso que asigne al Inmueble Arrendado o parte de éste el Arrendatario o algún cesionario o subarrendatario del Arrendatario, u otra persona autorizada por el Arrendatario para ocupar el Inmueble Arrendado, el Arrendatario subsanará o corregirá de inmediato ese uso u ocupación luego de recibir una solicitud por escrito de la Arrendadora al respecto; si el Arrendatario no cumpliera de inmediato con lo solicitado o no obtuviera de inmediato un seguro equivalente al anulado o rechazado, la Arrendadora, a su arbitrio, podrá anular este Contrato de Arrendamiento y el Arrendatario deberá restituir de inmediato el Inmueble Arrendado a la Arrendadora.

El Arrendatario ocupará el Inmueble Arrendado durante todo el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento

- // -



- // -

y de cualquier renovación del mismo y desarrollará de manera continua, activa y diligente sus operaciones en el Inmueble Arrendado durante el citado Período de Vigencia.

El Arrendatario reconoce y conviene en que las disposiciones relativas a Medio Ambiente, Salud y Seguridad contenidas en el Anexo "E" se incorporan a este Contrato de Arrendamiento y forman parte del mismo.

#### CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES

8. En lo que respecta al Inmueble Arrendado, el Arrendatario se regirá estrictamente en todo momento y en todos los aspectos por todos los reglamentos y exigencias legales de cualquier naturaleza que imponga alguna autoridad municipal, provincial, federal u otra, que deban cumplir o respetar los arrendatarios u ocupantes conforme a este Contrato de Arrendamiento o en relación con el o los negocios desarrollados en el Inmueble Arrendado.

#### INDEMNIZACIÓN DE LA ARRENDADORA

9. Salvo en lo que respecta a las pérdidas, lesiones o daños y perjuicios por los que la Arrendadora haya contratado un seguro conforme a las Cláusulas 26a) y c), y al monto recuperado por la Arrendadora conforme a ese seguro, pero pese a cualquier otra disposición de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario indemnizará y liberará de responsabilidad a la Arrendadora por las pérdidas (lo que incluye la pérdida del canon de arrendamiento base y del canon adicional), demandas, acciones legales, daños y perjuicios, obligaciones y gastos en relación con la pérdida de alguna vida, lesiones corporales, daños a la propiedad, o cualquier

- // -



- // -

otra pérdida o lesión que se origine de este Contrato de Arrendamiento, de algún hecho ocurrido en el Inmueble Arrendado, de la ocupación o uso al que Arrendatario haya destinado el Inmueble Arrendado o parte de él, o a causa, en su totalidad o en parte, de algún acto u omisión del Arrendatario u otra persona autorizada por el Arrendatario para estar en el Inmueble Arrendado. Si la Arrendadora, sin haber incurrido en alguna falta, llegara a ser parte de algún litigio entablado por el Arrendatario o en contra de éste, el Arrendatario deberá proteger, indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora y pagar todos los costos, gastos y honorarios legales razonables en que incurra o que pague la Arrendadora en relación con ese litigio. El Arrendatario también pagará todos los costos, gastos y honorarios legales en que pueda incurrir o que pueda pagar la Arrendadora al hacer valer justificadamente los términos, cláusulas y condiciones de este Contrato de Arrendamiento, a menos que un tribunal de justicia competente determine algo distinto.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO CON RESPECTO A SEGURO

10. a) Durante todo el período en que se otorgue al Arrendatario la posesión del Inmueble Arrendado y durante toda la vigencia del Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario contratará a sus expensas y mantendrá con pleno vigor y efecto los siguientes seguros:

i) Seguro contra todo riesgo (lo que incluye, entre otros, cobertura en caso de filtración de aspersores, inundación, terremoto y derrumbe) por un monto igual al costo

- // -



- // -

total de reemplazo de los bienes de cualquier clase y descripción de propiedad del Arrendatario o por los que el Arrendatario sea responsable, o que hayan sido instalados por el Arrendatario o en su nombre y que estén en el edificio, lo que incluye, entre otros, mejoras del Inmueble Arrendado, accesorios fijos del Arrendatario, mercancías, muebles, equipos y todos los demás bienes muebles del Arrendatario; se estipula que si hubiera alguna controversia con respecto al monto del costo total de reemplazo, la decisión de la Arrendadora será concluyente.

ii) Seguro de interrupción de actividades por un monto que reembolse al Arrendatario las pérdidas directas o indirectas atribuibles a todos los riesgos asegurados conforme a la Cláusula 10 a) i) y otros riesgos por los que en general los arrendatarios prudentes contraten un seguro, o atribuibles al hecho de no poder ingresar al Inmueble Arrendado o al edificio a causa de esos riesgos.

iii) Seguro integral de responsabilidad civil general, lo que incluye responsabilidad por daños a la propiedad, lesiones físicas y daños a las personas, responsabilidad legal y responsabilidad contractual del Arrendatario (incluida la responsabilidad contractual derivada de este Contrato de Arrendamiento), y cobertura de seguro que proteja a los propietarios y contratistas en lo que respecta al Inmueble Arrendado y al uso de las instalaciones comunes por parte del Arrendatario; la cobertura debe incluir las actividades y operaciones realizadas por el Arrendatario y por cualquier otra persona por la que el Arrendatario sea legalmente

- // -



- // -

responsable. Dichas pólizas deberán extenderse por escrito sobre una base global con límites no inferiores a dos millones de dólares (\$2.000.000) en el caso de lesiones físicas que afecten a una o más personas o de daños a la propiedad, y los límites mayores que la Arrendadora razonablemente exija, y deberán contener una cláusula de responsabilidad cruzada y una cláusula en que se estipule que la póliza es aplicable en los mismos términos a cada asegurado.

iv) Seguro integral de amplia cobertura de calderas y maquinarias sobre el costo de reparación y reemplazo general de todas las mejoras del Inmueble Arrendado y de todas las calderas, recipientes a presión, equipos de aire acondicionado y aparatos eléctricos en general que el Arrendatario u otra persona (salvo la Arrendadora) en nombre del Arrendatario posea u opere en el Inmueble Arrendado.

v) Seguro de vehículos motorizados con límite de responsabilidad civil no inferior a dos millones de dólares (\$2.000.000) que cubra todos los vehículos de propiedad u operados por el Arrendatario que se utilicen en cualquier momento en relación con las operaciones del Arrendatario en el Inmueble Arrendado o que se ingresen en cualquier momento al terreno.

vi) Cualquier otra clase de seguro que la Arrendadora exija razonablemente, en la forma y por los montos y riesgos por los que un Arrendatario prudente contrataría un seguro.

b) Todas las pólizas:

i) deberán ser contratadas con aseguradores aceptables para la Arrendadora;

- // -

- // -

ii) deberán extenderse en una forma satisfactoria para la Arrendadora. Dicha forma podrá incluir un deducible razonable cuyo monto estará supeditado a la aprobación de la Arrendadora, la que no podrá denegarse injustificadamente;

iii) deberán ser no complementarias y regirán únicamente como pólizas principales y no como complemento de otro seguro del que disponga la Arrendadora;

iv) deberán excluir toda reclamación del o de los aseguradores, ya sea por subrogación o en otros términos, en contra de la Arrendadora y en contra de las personas por las que la Arrendadora sea legalmente responsable;

v) deberán contener un compromiso de los aseguradores de notificar por escrito su anulación a la Arrendadora con al menos treinta (30) días de anticipación;

vi) deberán designar partes aseguradas a la Arrendadora y a sus administradores;

c) Se entregarán a la Arrendadora certificados de seguro o, si lo exige la Arrendadora, copias certificadas de cada póliza de seguro a la brevedad posible luego de contratar el seguro exigido y, en todo caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de vigencia de la cobertura. Se estipula que ninguna revisión o aprobación de un certificado de seguro por parte de la Arrendadora anulará ni reducirá los derechos de la Arrendadora ni las obligaciones del Arrendatario contenidas en esta Cláusula 10.

d) Si el Arrendatario no contratara o no mantuviera vigente algún seguro indicado en la Cláusula 10a), o si la Arrendadora no aprobara alguno de esos seguros, y si el

- // -



- // -

Arrendatario no adoptara de manera diligente alguna medida (y no continuara de manera diligente el proceso) para subsanar la situación dentro de las veinticuatro (24) horas posteriores al recibo de un aviso por escrito de la Arrendadora (en que indique, en caso de que la Arrendadora no apruebe el seguro, las razones de ello), la Arrendadora tendrá derecho, sin asumir ninguna obligación al respecto, a contratar ese seguro a expensas exclusivas del Arrendatario, quien deberá pagar como canon adicional a la Arrendadora, a requerimiento, todos los gastos en que ésta haya incurrido, sin perjuicio de los demás derechos y recursos que correspondan a la Arrendadora conforme a este Contrato de Arrendamiento.

e) El Arrendatario conviene en que en caso de daño o destrucción de mejoras en el Inmueble Arrendado cubiertas por un seguro conforme a la Cláusula 10 a) i), el Arrendatario utilizará el producto del seguro con el objeto de reparar o restaurar las mejoras. En caso de daño o destrucción del edificio que faculte a la Arrendadora para terminar el Contrato de Arrendamiento conforme a la Cláusula 38, el Arrendatario pagará de inmediato a la Arrendadora la totalidad del producto del seguro relacionado con las mejoras en el Inmueble Arrendado si éste también resultara dañado o destruido y se pusiera término al Contrato de Arrendamiento, y entregará a la Arrendadora, en el momento en que lo exija, el Inmueble Arrendado y las mejoras, de acuerdo con las disposiciones de este Contrato, si el Inmueble Arrendado no resultara dañado o destruido.

f) El Arrendatario no mantendrá, utilizará, venderá ni

- // -



- // -

ofrecerá en el Inmueble Arrendado ningún artículo que pueda estar prohibido por alguna póliza de seguro de incendio vigente que cubra el Inmueble Arrendado, el edificio o el terreno. Si:

i) la ocupación del Inmueble Arrendado,  
ii) las actividades desarrolladas en el Inmueble Arrendado, o

iii) algún acto u omisión del Arrendatario en el terreno o parte del mismo,

provocara o tuviera por resultado algún aumento de la primas de seguro contratadas por la Arrendadora con respecto

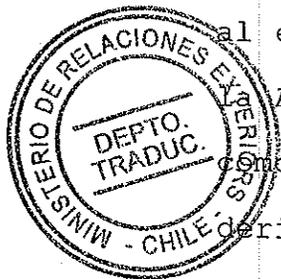
al edificio o al terreno, el Arrendatario, a requerimiento de Arrendadora, pagará de inmediato ese aumento en las primas

como canon adicional. Al determinar si las mayores primas se derivan o son resultado del uso u ocupación del Inmueble

Arrendado, un informe realizado por la organización que calcule la tasa de seguro del edificio o del terreno y en que consten los diversos componentes de esa tasa será prueba concluyente de los distintos elementos y cargos que conforman la tasa. El Arrendatario deberá cumplir con prontitud todos los requisitos de cualquier asegurador actual o futuro que tengan relación con el Inmueble Arrendado, el edificio o el terreno o que sean aplicables a los mismos.

g) Si el asegurador anulara o informara la inminente anulación de alguna póliza de seguro del edificio, del terreno o de alguna de sus partes, o si redujera en alguna forma su cobertura debido a la ocupación o al uso al que destine el Inmueble Arrendado o parte de él el Arrendatario o algún

- // -



- // -

cesionario o subarrendatario de la Arrendadora o alguna persona autorizada por el Arrendatario para estar en el Inmueble Arrendado, el Arrendatario deberá subsanar el problema que dé origen a la anulación, anulación inminente o reducción de la cobertura en un plazo de veinticuatro (24) horas luego del aviso de la Arrendadora sobre el particular.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO NO REGISTRADO

11. El Arrendatario no registrará este Contrato de Arrendamiento en la Oficina de Bienes Raíces.

REPARACIÓN

12. En todo momento el Arrendatario reparará y mantendrá el Inmueble Arrendado en buen estado, salvo únicamente el desgaste normal por el uso y los daños provocados por incendio, rayo, tempestad y otros siniestros respecto de los cuales la Arrendadora tenga seguro. La Arrendadora podrá ingresar al inmueble y verificar su estado, y el Arrendatario hará las reparaciones que se le soliciten en algún aviso, salvo únicamente en caso de desgaste normal por el uso y daños provocados por incendio, rayo, tempestad y otros siniestros respecto de los cuales la Arrendadora tenga seguro; asimismo, mantendrá y dejará el Inmueble Arrendado en buen estado, salvo únicamente el desgaste normal por el uso y los daños provocados por incendio, rayo, tempestad y otros siniestros respecto de los cuales la Arrendadora tenga seguro.

Si debido a falta de cuidado, uso indebido o negligencia del Arrendatario, de sus trabajadores, agentes, empleados o de cualquier persona autorizada por el Arrendatario para estar en el edificio, se dañaran o destruyeran el edificio, sus

- // -

- // -

ascensores, calderas, motores, tuberías y otros artefactos (o cualquiera de ellos) utilizados en el sistema de calefacción o aire acondicionado del edificio o para el funcionamiento de los ascensores, o las tuberías de agua, las tuberías de desagüe, los equipos de iluminación eléctrica u otros equipos del edificio, o el techo o las paredes exteriores, el Arrendatario solventará y pagará de inmediato a la Arrendadora, a requerimiento, los gastos de las reparaciones, reemplazos o modificaciones necesarias. *Quiébrese p. 20.*

Si el Arrendatario no efectuara las reparaciones conforme a lo dispuesto en este instrumento, la Arrendadora, sus agentes o empleados podrán ingresar de inmediato al Inmueble Arrendado y efectuar las reparaciones necesarias; para tal efecto, la Arrendadora podrá ingresar y dejar en el Inmueble Arrendado todas las herramientas, materiales y equipos necesarios y no será responsable ante el Arrendatario de ningún inconveniente, molestia, lucro cesante, ni de ningún perjuicio ni daño que sufra el Arrendatario por el hecho de que la Arrendadora efectúe esas reparaciones, a menos que ello se deba a negligencia de la Arrendadora, sus agentes o empleados; asimismo, el Arrendatario solventará los gastos de esas reparaciones y deberá pagar a requerimiento y de inmediato esos gastos a la Arrendadora.

Inmediatamente antes del vencimiento o terminación anticipada del contrato de arrendamiento, el Arrendatario limpiará los pisos, ventanas, puertas, paredes y madera del Inmueble Arrendado. El Arrendatario conviene además en que al vencimiento o terminación anticipada no dejará en el Inmueble

- // -



- // -

Arrendado basura ni desperdicios y en que dejará el Inmueble Arrendado limpio y ordenado.

El Arrendatario reemplazará de inmediato, a sus expensas, los vidrios rotos del Inmueble Arrendado con vidrios del mismo tipo y calidad de acuerdo con las especificaciones de la Arrendadora.

#### INSPECCIÓN

13. La Arrendadora o sus agentes podrán, en todo horario razonable durante el Período de Vigencia, ingresar al Inmueble Arrendado e inspeccionar las condiciones en que se encuentra. En la medida en que se estime necesario efectuar reparaciones, el Arrendatario, en un plazo de 10 días luego de recibir un aviso por escrito, o dentro de un plazo mayor razonable considerando la naturaleza de los daños o de las reparaciones requeridas y la disponibilidad de materiales y trabajadores, deberá iniciar las reparaciones en caso de que estuviera obligado a hacerlo, y actuará diligentemente hasta completarlas.

#### SOBRECARGA

14. El Arrendatario conviene en que no ingresará al Inmueble Arrendado ni al edificio ninguna maquinaria, equipo, artículo u objeto que debido a su peso, tamaño o uso pudiera dañar el piso del Inmueble Arrendado o del edificio, y si alguna maquinaria, equipo, artículo u objeto, o algún peso excesivo, algún acto o uso indebido o negligencia del Arrendatario o de alguno de sus trabajadores, agentes, empleados o de alguna persona con la que opere el Arrendatario provocara algún daño al Inmueble Arrendado o al edificio, el

- // -



- // -

Arrendatario reparará de inmediato ese daño, o la Arrendadora tendrá derecho a repararlo y el Arrendatario pagará de inmediato a la Arrendadora el costo de esa reparación más una comisión de administración razonable, como canon adicional.

#### MODIFICACIONES AL INMUEBLE ARRENDADO

15. El Arrendatario no construirá ninguna división ni hará modificaciones ni instalaciones adicionales en el Inmueble Arrendado sin presentar los planos y especificaciones a la Arrendadora ni sin obtener previamente en cada caso autorización por escrito de la Arrendadora; esta no podrá denegar su autorización injustificadamente. Todas las modificaciones o mejoras realizadas por el Arrendatario pasarán a ser al vencimiento o terminación del Período de Vigencia de este instrumento, a opción de la Arrendadora, propiedad de la Arrendadora; si la Arrendadora optara por no conservar como propias esas modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras, el Arrendatario las retirará a sus expensas. El Arrendatario reparará o pagará a la Arrendadora como canon adicional el costo de reparación de cualquier daño provocado por las modificaciones o mejoras.

Al vencimiento o terminación del Período de Vigencia de este instrumento, el Arrendatario retirará todo el mobiliario e instalaciones comerciales que pudiera haber colocado en el Inmueble Arrendado y pagará el costo de reparación y restauración de todo daño causado en el Inmueble Arrendado o en el edificio debido a la colocación o retiro de ese mobiliario e instalaciones comerciales. Las alfombras y cualquier elemento agregado al Inmueble Arrendado pasarán a

- // -



- // -

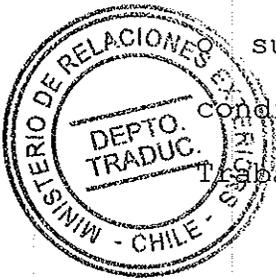
ser propiedad de la Arrendadora al vencimiento o terminación anticipada del contrato. Todos los trabajos ejecutados en el Inmueble Arrendado podrán ser ejecutados por los empleados o contratistas de la Arrendadora, y el Arrendatario pagará oportunamente al vencimiento a los contratistas de la Arrendadora el costo de todos los trabajos, materiales, mano de obra y servicios que correspondan. Sin limitar la generalidad de lo anterior, todo trabajo que realice el Arrendatario o que se realice en su nombre será ejecutado por trabajadores competentes cuyas relaciones no sean incompatibles con las de un trabajador que pueda estar contratado en el edificio por la Arrendadora, sus contratistas subcontratistas. El Arrendatario acepta los términos y condiciones que se describen como Mejoras de la Arrendadora y trabajos del Arrendatario en el Anexo "B".

DERECHO A EMBARGO ?

*X* *Renuncia a jurisdicción*

16. Si el Arrendatario no efectuara el pago del canon de arrendamiento o canon adicional en las fechas de pago estipuladas, la Arrendadora podrá, sin aviso ni forma alguna de procedimiento legal, ingresar al Inmueble Arrendado y embargar, incautar, retirar y vender los artículos, bienes, artefactos, muebles, mobiliario, equipos y existencias del Arrendatario, o ingresar a cualquier otro lugar a los que el Arrendatario u otra persona pudiera haberlos trasladado y embargar, incautar, retirar y vender esos artículos, bienes, artefactos, muebles, mobiliario, equipos y existencias, en la misma forma que si hubieran permanecido en el Inmueble Arrendado, pese a cualquier disposición en contrario en

- // -



- // -

derecho o en equidad. Por este acto el Arrendatario renuncia al beneficio de cualquier norma o ley presente o futura que limite o elimine el derecho a embargo de la Arrendadora.

#### INSPECCIÓN POR PARTE DE POTENCIALES ARRENDATARIOS

17. El Arrendatario permitirá durante los últimos seis (6) meses del Período de Vigencia a los potenciales arrendatarios y, en cualquier momento, a los potenciales compradores que deseen inspeccionar el Inmueble Arrendado visitar y revisar el mismo en cualquier horario razonable.

#### NORMAS Y REGLAMENTOS

18. El Arrendatario respetará las normas y reglamentos que ocasionalmente imponga la Arrendadora en relación con la operación, prestigio, seguridad, cuidado o limpieza del edificio y del Inmueble Arrendado, la operación y mantenimiento de los equipos, el uso de las áreas e instalaciones comunes, las horas hábiles, las áreas de estacionamiento, la colocación de letreros y demás materias que afecten el funcionamiento del edificio y del inmueble, y en relación con el establecimiento y mantenimiento de una imagen apropiada; se estipula que las normas y reglamentos serán razonables y concordantes con las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento y se ajustarán a las normas y reglamentos que se detallan en el Anexo "D".

#### DERECHOS DE RETENCIÓN

19. El Arrendatario no creará ni permitirá que se cree ni que se mantenga registrado en relación con el título de propiedad del terreno ningún privilegio de constructor, privilegio respecto de créditos resultantes de la construcción

- // -



- // -

o reparación del inmueble, privilegio de trabajadores respecto de sus remuneraciones, ni privilegio de proveedores de materiales respecto de los créditos otorgados; si en algún momento se registrara algún privilegio de esa naturaleza en relación con el título de propiedad del terreno o parte de éste, que se derive o relacione, o que supuestamente se derive o relacione en alguna forma con la ocupación del Inmueble Arrendado por parte del Arrendatario o con alguna acción u omisión en relación con dicho inmueble, el Arrendatario, a requerimiento de la Arrendadora, dispondrá de inmediato que dicho privilegio sea liquidado -en un plazo de treinta (30) días luego de recibir el aviso de registro de ese derecho de preferencia- mediante pago, depósito, garantía u orden de un tribunal competente, o bien otorgará a la Arrendadora la garantía razonable que ésta o un acreedor hipotecario exija para el pago de ese privilegio, en cuyo caso el Arrendatario tendrá derecho a impugnar su monto o validez en su totalidad o en parte. Si el Arrendatario no dispusiera la liquidación de ese privilegio conforme a lo indicado, no entregara dentro de un plazo razonable la garantía exigida por la Arrendadora, no impugnara el monto o la validez de la misma y no procediera con diligencia al respecto, la Arrendadora, además de cualquier otro recurso o derecho que le corresponda, podrá liquidar ese derecho de preferencia -pero no estará obligada a hacerlo- mediante el pago del monto adeudado reclamado o mediante un depósito, garantía o pago al Tribunal, y en cualquiera de esos casos la Arrendadora tendrá derecho a que el Arrendatario le reembolse de inmediato el monto que la



- // -

- // -

Arrendadora haya pagado y los costos en que haya incurrido, más los intereses sobre dichos montos, a una tasa de dieciocho por ciento (18%) anual a contar de la fecha en que la Arrendadora haya efectuado esos pagos o incurrido en esos costos, y dichos gastos constituirán un canon adicional de cargo del Arrendatario. El Arrendatario conviene en que será responsable de todos los daños que sus clientes, trabajadores, agentes, empleados, personas autorizadas o invitados ocasionen al edificio de manera malintencionada o en otra forma. El Arrendatario acepta cooperar plenamente en la adopción de las medidas que la Arrendadora considere necesarias para evitar cualquier potencial daño malintencionado u otros perjuicios al edificio por parte de los clientes, trabajadores, agentes, empleados, personas autorizadas o invitados del Arrendatario.

COSTOS DE OCUPACIÓN

20. (Tachado).

ARBITRAJE

21. La Arrendadora y el Arrendatario intentarán primeramente resolver toda controversia relacionada con el presente, pero se estipula que si no pudieran resolver un conflicto respecto de cualquier materia contenida en este instrumento, la Arrendadora o el Arrendatario podrá recurrir al respecto a un Tribunal de Justicia de la Provincia de Columbia Británica.

INCUMPLIMIENTO EN LA ENTREGA DE SERVICIOS

22. SE ACUERDA Y ACEPTA que si la Arrendadora no pudiera cumplir, no cumpliera íntegramente o tardara en cumplir con alguna obligación, conforme al presente instrumento, de suministrar o entregar algún servicio básico u otro servicio o

- // -



- // -

realizar algún trabajo o reparación, por el hecho de no haber podido obtener la mano de obra, los materiales, equipos o servicios requeridos para cumplir con esa obligación, o debido a alguna disposición, ley, decreto ley o cualquier reglamento o resolución aprobada o dictada conforme a la ley, o debido a la orden o instrucción de algún administrador, contralor, consejo, funcionario o repartición de gobierno u otra autoridad, o por el hecho de no haber podido obtener algún permiso o autorización requerida, o por cualquier otra causa de esa u otra naturaleza ajena a su control, la Arrendadora quedará liberada de cumplir con esa obligación y el Arrendatario no tendrá derecho a indemnización por ningún inconveniente, molestia, pérdida, costo, incomodidad ni por los daños y perjuicios que ello le ocasione.

PROHIBICIÓN DE RETIRO DE MUEBLES, MOBILIARIO, EQUIPOS Y ARTEFACTOS

23. (Tachado).

LA ARRENDADORA ACUERDA Y CONVIENE CON EL ARRENDATARIO EN LO SIGUIENTE:

POSESIÓN PACÍFICA

24. En tanto el Arrendatario pague el canon de arrendamiento y cumpla y respete los términos, cláusulas y condiciones de este Contrato, tendrá el goce pacífico del Inmueble Arrendado por el Período de Vigencia estipulado en este instrumento, sin ninguna interrupción, impedimento ni molestia de la Arrendadora ni de ninguna otra persona que presente alguna reclamación en nombre de la Arrendadora.

PAGO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD

25. La Arrendadora acuerda y conviene en pagar todos los

- // -

- // -

impuestos sobre bienes raíces, impuestos municipales y gravámenes aplicados, cobrados o exigidos con respecto al terreno en el que se encuentra el edificio y cualquiera de sus mejoras, de manera supeditada al reembolso del monto de dichos impuestos por parte del Arrendatario conforme a la Cláusula 20.

SEGURO DE LA ARRENDADORA

26. La Arrendadora contratará en todo momento durante el Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento:

a) Un seguro del edificio y de las maquinarias, calderas y equipos del edificio o que se utilicen para el edificio y que sean propiedad de la Arrendadora (se excluye específicamente cualquier bien con respecto al cual el Arrendatario y demás arrendatarios estén obligados a contratar seguro conforme a la Cláusula 10 a) o cláusulas similares de sus correspondientes contratos de arrendamiento), que cubra daños y perjuicios por incendio y riesgos adicionales o con cobertura contra todo riesgo.

b) Un seguro de responsabilidad civil y daños a la propiedad con respecto a las operaciones y participaciones de la Arrendadora en el terreno y en el edificio.

c) Un seguro de pérdida de ingresos por concepto de canon de arrendamiento, o un seguro de pérdida de utilidades brutas asegurables, conforme lo contrataría un arrendador prudente, incluida la pérdida de todos los cánones de arrendamiento exigibles a los arrendatarios del edificio de acuerdo con las disposiciones de sus contratos, e incluido el canon de arrendamiento base y los cánones adicionales.

- // -



- // -

d) Cualquier otra forma de seguro que la Arrendadora considere justificadamente aconsejable.

El seguro deberá contratarse por montos y con deducibles razonables, conforme a las condiciones en que lo contrataría una persona prudente propietaria de un edificio similar considerando tamaño, antigüedad, uso y ubicación. A pesar del compromiso de la Arrendadora contemplado en esta Cláusula 26, y pesar de cualquier aporte de la Arrendadora al costo de las primas de seguro estipuladas en este instrumento, el Arrendatario reconoce y conviene en que no se confiere al Arrendatario ninguna participación asegurable conforme a ninguna póliza de seguro contratada por la Arrendadora y en que el Arrendatario no tendrá derecho alguno a percibir el producto de ninguna póliza de seguro contratada por la Arrendadora.



#### ACCESO

27. El Arrendatario, sus ejecutivos, trabajadores, agentes, clientes, personas autorizadas e invitados podrán ingresar libremente al Inmueble Arrendado a través del terreno y el edificio, con o sin vehículos, al igual que la Arrendadora y los demás arrendatarios del edificio y sus respectivos ejecutivos, trabajadores, agentes, clientes, personas autorizadas e invitados, y tendrán derecho a utilizar las vías de acceso y las zonas de estacionamiento en el terreno que la Arrendadora asigne o reasigne, al igual que todas las demás personas autorizadas para ello y de manera supeditada a las condiciones de este Contrato de Arrendamiento.

- // -

- // -

MANTENIMIENTO EXTERIOR

28. La Arrendadora mantendrá los jardines y las zonas de estacionamiento en el terrero, cunetas, veredas y vías de acceso, y hará los arreglos para el retiro de la nieve y la aplicación de productos químicos o abrasivos a las superficies con hielo, de manera supeditada al reembolso del costo de mantenimiento por parte del Arrendatario conforme a la Cláusula 20.

REPARACIONES ESTRUCTURALES

29. La Arrendadora hará todas las reparaciones estructurales y será financieramente responsable de ellas, y se encargará del mantenimiento y de las reparaciones estructurales del edificio en la forma en que lo haría un propietario cuidadoso y prudente.

La Arrendadora no será responsable de ningún defecto, cambio de condición ni daño que afecte al Inmueble Arrendado, a alguna persona o a las mercancías, artículos, bienes, maquinarias o equipos que se encuentren en el Inmueble Arrendado, independientemente de su causa, a menos que se deba a negligencia o acto deliberado de la Arrendadora, sus trabajadores o agentes; sin limitar lo señalado, pero con la misma salvedad, la Arrendadora no será responsable de ninguna pérdida, perjuicio ni gasto provocado por alguna inundación o filtración de agua desde alguna parte del edificio o desde algún edificio colindante a causa del uso, abuso o uso indebido del agua, debido a la rotura o reventón de alguna tubería o de las instalaciones de agua u otra razón, a causa de filtración desde los terrenos o inmuebles adyacentes, debido a algún accidente o hecho fortuito en relación con el



- // -

- // -

uso u operación de alguna maquinaria, ascensor, sistema de calefacción, instalación eléctrica, aparato a gas u otro, tuberías o artefactos, debido a algún defecto estructural del edificio o del Inmueble Arrendado, o por cualquier otra causa.

CALEFACCIÓN, AGUA Y AIRE ACONDICIONADO

30. La Arrendadora proporcionará, mantendrá y reparará los equipos apropiados de energía eléctrica, suministro de agua y aire acondicionado, aparatos de calefacción, tuberías y equipos para la calefacción del Inmueble Arrendado, pondrá en funcionamiento el sistema de calefacción y aire acondicionado del Inmueble Arrendado durante las horas hábiles, y mantendrá en el inmueble una temperatura razonable para que sea utilizado por el Arrendatario, sus ejecutivos, empleados, invitados o personas autorizadas; el costo de estos servicios será reembolsado por el Arrendatario en conformidad con la Cláusula 20.

Los aparatos de calefacción y los equipos de aire acondicionado están diseñados para una ocupación normal del Inmueble Arrendado como oficina, sobre la base del cierre total de las persianas o cortinas en las oficinas con ventanas al exterior expuestas al sol, y de manera supeditada a la cantidad promedio de energía eléctrica suministrada para la iluminación y las máquinas de oficina. Todo uso del Inmueble Arrendado que se aparte de los citados estándares de diseño, o toda división que interfiera en el funcionamiento normal del sistema puede requerir cambios o modificaciones del sistema o de los ductos a través de los cuales opera. Toda modificación o cambio que por ello se requiera, si pudiera realizarse mediante la adecuación de los equipos de la Arrendadora, se

- // -



- // -

realizará a expensas del Arrendatario, pero sólo con la previa autorización por escrito de la Arrendadora, de acuerdo con los planos y especificaciones, y será ejecutado por un contratista que la Arrendadora haya aprobado por escrito y con antelación. La Arrendadora se reserva el derecho a suspender los servicios de aire acondicionado, electricidad, agua y calefacción cuando ello se requiera a causa de algún accidente o debido a reparaciones, modificaciones o mejoras que sean convenientes o necesarias a juicio de la Arrendadora, hasta que las reparaciones, modificaciones o mejoras se hayan completado; asimismo, la Arrendadora no tendrá responsabilidad ni obligación alguna por la interrupción del servicio de aire acondicionado, electricidad, agua y calefacción debido a las siguientes razones o debido a alguna huelga u otra causa ajena al control razonable de la Arrendadora, o bien por orden o disposición de alguna autoridad federal, provincial y municipal; tampoco será responsable por la interrupción del suministro de energía eléctrica, agua, vapor u otra energía apropiada, ni por la imposibilidad -luego de hacer todas las gestiones razonables- de obtener el suministro de energía eléctrica, agua, vapor, u otra energía apropiada para el funcionamiento de los sistemas de aire acondicionado, energía, agua y calefacción.

ASCENSORES Y CONSERJERÍA

31. La Arrendadora proporcionará servicio de ascensores para personas durante las horas hábiles normales y mantendrá y aseará todas las áreas públicas del edificio y áreas adyacentes; suministrará servicios normales de conserjería

- // -



- // -

acordes con el mantenimiento del estándar de un edificio de oficinas de primera clase, y permitirá que el Arrendatario y sus empleados utilicen los baños públicos del edificio.

LÁMPARAS

32. La Arrendadora hará los arreglos para el reemplazo, mantenimiento y limpieza de las instalaciones de iluminación, bobinas de inductancia, electrodos de encendido y tubos en el Inmueble Arrendado, cuyo costo deberá ser reembolsado por el Arrendatario conforme a la Cláusula 20.

LAS PARTES ACUERDAN MUTUAMENTE LO SIGUIENTE:

INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO

33. a) Si el Arrendatario no pagara un canon de arrendamiento base o el canon adicional vencido dentro de los cinco (5) días posteriores al aviso por escrito en que la Arrendadora exija el pago de dicho canon de arrendamiento al Arrendatario;

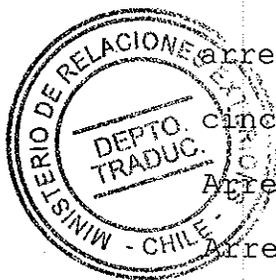
b) si el Arrendatario, dentro de los quince (15) días posteriores al aviso pertinente de la Arrendadora, no subsanara una contravención o incumplimiento de alguna de las demás cláusulas, acuerdos, disposiciones, condiciones o las Normas y Reglamentos contenidos en este instrumento;

c) si alguna parte impusiera algún gravamen sobre el Inmueble Arrendado;

d) si el Arrendatario abandonara o desocupara el Inmueble Arrendado durante el Período de Vigencia de este instrumento o permitiera que dicho inmueble permaneciera desocupado durante diez (10) días continuados;

e) si el Arrendatario no impugnara la validez de algún

- // -



- // -

derecho de preferencia o privilegio reclamado y no otorgara garantía a la Arrendadora ni asegurara su pago o, en caso de que hubiera impugnado su validez y otorgado dicha garantía, si no lograra la liberación del derecho de preferencia y no cumpliera algún fallo respecto de ese derecho y su falta de cumplimiento se mantuviera durante diez (10) días luego del aviso por escrito sobre el particular que la Arrendadora haya enviado al Arrendatario;

f) si el Arrendatario se atrasara reiteradamente en el pago del canon de arrendamiento o de los demás cargos que deba pagar conforme a este instrumento, o si en repetidas ocasiones no cumpliera, no observara o no respetara alguna otra cláusula o acuerdo que deba cumplir conforme al presente;

g) si el Arrendatario recibiera alguna notificación de un acreedor con garantía del Arrendatario en que se comunique la intención de dicho acreedor de hacer valer la garantía ubicada en el Inmueble Arrendado,

la Arrendadora, en todos esos casos, tendrá el derecho legítimo a recuperar la totalidad del Inmueble Arrendado o parte del mismo en representación de la totalidad, y tendrá nuevamente la posesión y goce de dicho inmueble, pese a cualquier disposición en contrario contenida en este instrumento.

#### QUIEBRA

34. (Tachado).

#### DERECHO DE TERMINACIÓN

35. El Arrendatario acuerda y conviene en que en el momento en que la Arrendadora tenga derecho a recuperar el

- // -



- // -

Inmueble Arrendado en conformidad con alguna de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora, además de todos los demás derechos que pueda ejercer, tendrá derecho a terminar de inmediato este contrato y el Período de Vigencia mediante la entrega en el Inmueble Arrendado de un aviso por escrito al respecto, tras lo cual deberá calcularse, prorratearse y pagarse íntegramente el canon de arrendamiento base y el canon adicional hasta la fecha de terminación de este Contrato; asimismo el Arrendatario deberá efectuar todos los demás pagos que deba realizar conforme a este contrato y entregar el Inmueble Arrendado a la Arrendadora, la que podrá ocupar y recuperar la

posesión del mismo en la fecha especificada en el aviso.

*No se señala  
restitución de  
\$ 100.000 con  
autenticidad*

DERECHO A FORMALIZAR UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.



36. El Arrendatario acuerda y conviene en que la Arrendadora, en el momento en que tenga derecho a recuperar el

Inmueble Arrendado en conformidad con alguna de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, tendrá derecho -de acuerdo con su opción y como agente del Arrendatario, aparte de todos los demás derechos que pueda ejercer- a ingresar al Inmueble Arrendado por la fuerza o en otra forma sin que pueda entablarse proceso alguno en su contra por tal motivo, a arrendar nuevamente el Inmueble Arrendado y a percibir el correspondiente canon de arrendamiento; además, tendrá derecho a la propiedad de cualquier mueble u otro bien que se encuentre en el Inmueble Arrendado y a venderlo, sin aviso, en forma pública o privada, y a destinar el producto de esa venta y todo canon de

- // -

- // -

arrendamiento derivado del nuevo arrendamiento del Inmueble Arrendado al pago del canon de arrendamiento conforme a este Contrato, y el Arrendatario será responsable ante la Arrendadora de todo déficit, si hubiera.

Si la Arrendadora recuperara el Inmueble Arrendado antes del vencimiento de este Contrato debido al incumplimiento del Arrendatario, este último deberá pagar a la Arrendadora el valor del canon de arrendamiento base y del canon adicional del resto del Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, en los mismos términos que si la Arrendadora no hubiera recuperado el Inmueble, menos el monto que efectivamente reciba la Arrendadora tras recuperar el Inmueble por cualquier arrendamiento posterior aplicable al resto del Período de Vigencia. Al calcular el monto que efectivamente perciba la Arrendadora, ésta tendrá derecho a deducir los gastos en que haya incurrido o que haya solventado a fin de terminar este Contrato y recuperar la posesión del Inmueble Arrendado, y los gastos de re-arrendamiento del mismo, lo que incluye la modificación y adecuación del Inmueble Arrendado para los nuevos arrendatarios, comisiones de corredores y todos los demás gastos que pudieran imputarse correctamente al Inmueble Arrendado en relación con su nuevo arrendamiento; queda entendido que el monto total que el Arrendatario adeude por dichos conceptos no excederá en ningún caso del saldo del canon de arrendamiento base y del canon adicional que hubiera correspondido pagar conforme a este Contrato si no hubiera sido rescindido por la citada razón.

#### REPARACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS DEL ARRENDATARIO

37. Si el Arrendatario no efectuara el pago de algún

- // -



- // -

monto adeudado en conformidad con este Contrato de Arrendamiento (aparte del canon de arrendamiento base y del canon adicional), la Arrendadora podrá efectuar ese pago y el Arrendatario deberá pagar de inmediato a la Arrendadora ese monto y todos los costos que esta última haya solventado, como costos entre abogado y cliente, debido a algún incumplimiento conforme a este Contrato. La Arrendadora podrá exigir el pago de esos montos mediante aviso al Arrendatario, y si éste no efectuara el pago dentro de los diez (10) días posteriores al aviso, el monto adeudado se considerará canon de arrendamiento en mora y la Arrendadora, además de cualquier otro recurso que pudiera corresponderle para su cobro, podrá efectuar un embargo por el monto adeudado y considerado canon de arrendamiento en mora. Si el Arrendatario no pagara algún monto en la fecha en que venza y sea exigible, algún canon de arrendamiento base o canon adicional, o monto de cargos de la naturaleza descrita en este párrafo, se devengarán intereses sobre esos montos desde la fecha de vencimiento hasta la fecha efectiva de pago a una tasa del dieciocho por ciento (18%) anual.



#### DESTRUCCIÓN

38. Si en cualquier momento durante la vigencia del presente instrumento el edificio o el Inmueble Arrendado resultara dañado o destruido debido a incendio, rayo, tempestad, actos de la naturaleza, por los enemigos de la Reina, actos de la Arrendadora, sus trabajadores, agentes o empleados, o debido a cualquier otro riesgo definido y contemplado en algún contrato de seguro de incendio estándar con cobertura ampliada en efecto durante el Período de

- // -

- // -

Vigencia, y como resultado de dicha destrucción se estableciera que el Inmueble Arrendado no está en condiciones de ser utilizado por el Arrendatario, el canon de arrendamiento estipulado en este instrumento o una parte proporcional del mismo, de acuerdo con la naturaleza y extensión de los daños, se reducirá hasta que el Inmueble Arrendado haya sido reconstruido o reparado y esté apto para los propósitos del Arrendatario, y la Arrendadora, en caso de que pudiera ser reparado o reconstruido en un plazo de noventa (90) días a contar del inicio de los trabajos de reconstrucción o reparación, reconstruirá o reparará de inmediato el Inmueble Arrendado y lo dejará en condiciones aptas para los fines del Arrendatario. Si el Inmueble Arrendado no pudiera reconstruirse o repararse dentro del citado plazo de noventa (90) días, la Arrendadora, conforme a su opción, podrá terminar de inmediato el Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito al Arrendatario, tras lo cual la Arrendadora podrá cobrar el canon de arrendamiento adeudado y devengado hasta la fecha en que se haya producido el daño o la destrucción o reembolsar el canon de arrendamiento pagado por anticipado a esa fecha, y podrá negociar el Inmueble Arrendado en los mismos términos que si no se hubiera celebrado este Contrato; SE ESTIPULA que la Arrendadora deberá determinar en un plazo de diez (10) días si el Inmueble Arrendado puede o no ser reparado o reconstruido dentro del citado período de noventa días.



LIMITACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA POR  
PÉRDIDAS O DAÑOS Y PERJUICIOS

39. La Arrendadora no será responsable de ninguna muerte

- // -

- // -

ni de lesiones derivadas de algún hecho ocurrido en el edificio o en el terreno o relacionado con éstos, ni de daños a los bienes del Arrendatario u otras personas que se encuentren en el Inmueble Arrendado o en otro lugar del edificio o del terreno, ni será responsable de ninguna pérdida ni de daños de algún bien del Arrendatario o de otras personas, cualquiera sea la causa, salvo que la muerte, las lesiones o los daños y perjuicios sean resultado de negligencia de la Arrendadora, sus agentes, trabajadores o empleados, u otras personas por las que sea legalmente responsable; se estipula que en ningún caso la Arrendadora será responsable de pérdidas, lesiones ni daños y perjuicios respecto de los cuales exista algún seguro o por los que el Arrendatario deba contratar un seguro conforme a las Cláusulas a) i), ii) y iv), ni por daños indirectos o consecuentes que sufra el Arrendatario u otras personas. Sin limitar la generalidad de lo anterior, la Arrendadora no será responsable de ninguna lesión a las personas ni de daños a la propiedad derivados de algún incendio, explosión, humedad, desprendimiento del enlucido, del revestimiento del cielo raso, a causa de las instalaciones en el cielo raso, vapor, gas, electricidad, agua, lluvia, inundación, nieve o filtraciones desde algún inmueble arrendado o de tuberías, aspersores, artefactos, instalaciones de agua, techo, ventanas o superficie bajo el piso o sobre el cielo raso del edificio, o desde la calle u otro lugar, ni por ninguna otra causa. La Arrendadora no será responsable de ningún daño provocado por otros arrendatarios o personas que se encuentren en el



- // -

- // -

edificio o en el terreno, ni por ocupantes de propiedades adyacentes, o el público, o provocados por alguna construcción o por trabajos privados, públicos o mixtos. Todos los bienes del Arrendatario que se mantengan o almacenen en el Inmueble Arrendado se mantendrán y almacenarán en dicho lugar a riesgo exclusivo del Arrendatario, y éste deberá indemnizar y liberar de responsabilidad a la Arrendadora por todas las reclamaciones derivadas de esos daños, lo que incluye, entre otros, las reclamaciones de subrogación de los aseguradores del Arrendatario.

ENTREGA Y RETENCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

40. El Arrendatario, al vencimiento o terminación anticipada del citado Período de Vigencia, entregará y cederá pacíficamente a la Arrendadora el Inmueble Arrendado con sus accesorios y con todos sus artefactos o las instalaciones que se hayan realizado en el inmueble durante el Período de Vigencia, en buen estado, salvo las excepciones en materia de reparaciones que se indican en la Cláusula 12 de este instrumento, y entregará a la Arrendadora todas las llaves y tarjetas de acceso al Inmueble Arrendado que estén en poder del Arrendatario. Si el Arrendatario retuviera el inmueble después del vencimiento del Período de Vigencia y la Arrendadora aceptara el pago del canon de arrendamiento, se considerará que el Arrendatario ocupa el inmueble sólo como Arrendatario sobre una base mensual y con un canon de arrendamiento mensual estipulado por la Arrendadora; además, el Arrendatario deberá cumplir todas las obligaciones y responsabilidades que le hubieran correspondido durante el



- // -

- // -

Período de Vigencia.

MODIFICACIONES AL EDIFICIO

41. La Arrendadora podrá realizar libremente, en cualquier momento durante el Período de Vigencia estipulado en el presente, los cambios, modificaciones, instalaciones adicionales o mejoras en el edificio y en los artefactos y equipos instalados en el mismo y de propiedad de la Arrendadora, y en los accesos, vestíbulos, pasillos y escaleras, áreas comunes, áreas de estacionamiento y de almacenamiento del edificio, según pueda ser necesario o conveniente. SIN EMBARGO, SE ESTIPULA que no deberán provocarse molestias indebidas al Arrendatario mientras se realicen ni como resultado de dichos cambios, modificaciones, construcciones adicionales o mejoras. Las citadas condiciones incluyen las mejoras de la Arrendadora que se describen en el Anexo "B".



INEXISTENCIA DE RENUNCIAS

42. El hecho de que la Arrendadora o el Arrendatario permita o no considere algún incumplimiento, violación o inobservancia de la Arrendadora o del Arrendatario en algún momento con respecto a una cláusula, disposición o condición contenida en este instrumento, o manifieste su dispensa al respecto no significará que la Arrendadora o el Arrendatario renuncia a los derechos que le otorga este instrumento en caso de algún posterior incumplimiento, violación o inobservancia, ni irá en contra ni afectará en forma alguna los derechos de la Arrendadora o del Arrendatario contemplados en este instrumento frente a cualquier posterior incumplimiento, violación o inobservancia.

- // -

- // -

SUBORDINACIÓN

43. Este Contrato de Arrendamiento está supeditado y subordinado a los derechos de cualquier tercero que posea una hipoteca, debenture, o escritura de fideicomiso sobre el terreno (el que en adelante se denomina colectivamente Titular del Gravamen) y, conforme a lo solicitado en cualquier momento por la Arrendadora o el Titular del Gravamen, el Arrendatario formalizará y otorgará a la brevedad cualquier instrumento u otra garantía que justificadamente se requiera a fin de:

a) aplazar y subordinar este Contrato de Arrendamiento al Titular del Gravamen con el objeto de que este Contrato de Arrendamiento y todos los derechos del Arrendatario queden supeditados a los derechos del Titular del Gravamen, al igual que si hubieran existido antes de la celebración de este Contrato de Arrendamiento; y

b) convertirse en arrendatario del Titular del Gravamen y comprometerse con este último como Arrendatario del Inmueble Arrendado por el Período de Vigencia de este Contrato de Arrendamiento que aún rija a la fecha y conforme a las condiciones estipuladas en este instrumento. A pesar de lo anterior, ni el citado cambio de arrendador ni la subordinación del Arrendatario creará algún problema para que el Arrendatario continúe ocupando y teniendo la posesión del Inmueble Arrendado mientras no incurra en alguna violación de este contrato y en tanto cumpla con todas sus cláusulas, términos y condiciones.

LETREROS

44. La Arrendadora proporcionará letreros apropiados,

- // -

- // -

los que serán solventados por el Arrendatario. No se permitirá ningún otro letrero en las ventanas, en el exterior del edificio, ni en el terreno que circunda el edificio sin obtener previamente la autorización por escrito de la Arrendadora.

CERTIFICADO

45. El Arrendatario conviene en que en cualquier momento, previo aviso de la Arrendadora con al menos diez (10) días de anticipación, formalizará, reconocerá y otorgará a la Arrendadora un documento en que se indique que este Contrato de Arrendamiento no se ha modificado y que se encuentra en pleno vigor y efecto (o, si se hubiera modificado, en que se detallen las modificaciones y se certifique que se encuentra en pleno vigor y efecto), se especifiquen las fechas hasta las cuales se haya efectuado el pago por anticipado -si correspondiera- del canon de arrendamiento y demás cargos, y en que se establezca si según el leal saber y entender del signatario del certificado la Arrendadora se encuentra en una situación de incumplimiento de alguna cláusula, acuerdo o condición de este Contrato de Arrendamiento y, si existiera algún incumplimiento, en que se especifique cada incumplimiento del que el signatario tenga conocimiento; el propósito es que cualquier documento otorgado conforme a lo dispuesto en este párrafo pueda servir de base para cualquier potencial comprador del bien raíz o de alguna hipoteca sobre el mismo o para cualquier cesionario de alguna hipoteca sobre el bien raíz correspondiente al Inmueble Arrendado.

AVISOS

46. Conforme a este Contrato de Arrendamiento, un aviso

- // -



- // -

podrá notificarse a cualquiera de las partes en forma personal o por correo mediante carta certificada, con porte pagado, dirigida al domicilio de la parte que se indica a continuación u otro domicilio que esa parte haya informado mediante aviso por escrito.

El domicilio del Arrendatario para la entrega de cualquier aviso es el siguiente:

[REDACTED]  
Vancouver, [REDACTED] British Columbia

[REDACTED]  
El domicilio de la Arrendadora es el siguiente:

1040 - 1185 West Georgia Street

Vancouver, British Columbia

V6E 4E6

Se considerará que la parte recibió el aviso en la fecha en que haya sido entregado por mano o cinco (5) días después de haber sido despachado por correo, siempre que a esa fecha no estuviera interrumpido el servicio postal normal, en cuyo caso el aviso deberá entregarse personalmente.

#### REUBICACIÓN

47. En cualquier momento la Arrendadora podrá reemplazar el Inmueble Arrendado por otro inmueble en el edificio (el "Nuevo Inmueble"), en cuyo caso el Nuevo Inmueble será considerado el Inmueble Arrendado para todos los efectos de este Contrato; se estipula que el Nuevo Inmueble deberá ser similar al Inmueble Arrendado en cuanto a superficie y configuración. Si el Arrendatario estuviera ocupando a la fecha el Inmueble Arrendado, la Arrendadora pagará los gastos

- // -



- // -

reales razonables del traslado físico de los bienes y equipos del Arrendatario al Nuevo Inmueble. La Arrendadora dará al Arrendatario aviso por escrito de dicho reemplazo con al menos sesenta (60) días de anticipación y, a sus expensas, introducirá en el Nuevo Inmueble mejoras en esencia similares a las existentes a la fecha de sustitución en el Inmueble Arrendado si se hubieran efectuado mejoras en el mismo.

FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA ARRENDADORA .

48. El Arrendatario reconoce que CREIT Management (B.C.) Limited formaliza este Contrato de Arrendamiento en calidad de agente, en nombre y representación y con la autorización de la Arrendadora, Canadian Property Holdings Inc., y que los compromisos y acuerdos de la Arrendadora son obligaciones sólo de la Arrendadora y no obligaciones cuyo cumplimiento pueda exigirse a CREIT Management (B.C.) Limited en particular, con la única salvedad de que CREIT Management (B.C.) Limited garantiza que es agente debidamente autorizada de Canadian Property Holdings Inc., con plenas facultades para formalizar este Contrato de Arrendamiento en calidad de agente, en nombre, representación y con la autorización de Canadian Property Holdings Inc. La propietaria registrada del bien raíz es Canadian Property Holdings Inc. Si una entidad fiduciaria inmobiliaria (la "Entidad Fiduciaria") fuera o se convirtiera en usufructuaria del bien raíz, las obligaciones de Canadian Property Holdings Inc. en conformidad con este Contrato de Arrendamiento no serán exigibles ni se podrá recurrir ni exigir reparación con cargo a ninguno de los bienes privados



- // -

- // -

de los administradores de la Entidad Fiduciaria, partícipes de los fondos de inversión, beneficiarios de pensiones conforme a algún plan respecto del cual un partícipe de los fondos de inversión de la Entidad Fiduciaria actúe como administrador o asegurador, ni de los ejecutivos, empleados ni agentes de la Entidad Fiduciaria; dichas obligaciones sólo podrán comprometer los bienes de la Entidad Fiduciaria.

#### INDEMNIZACIÓN

49. Se elimina en forma intencional.

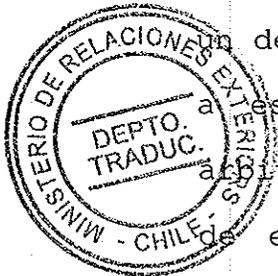
#### PAGO ANTICIPADO DE DESCUENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

50. Si la Arrendadora hubiera acordado con el Arrendatario, conforme a este Contrato de Arrendamiento o cualquier otro contrato por escrito, otorgar al Arrendatario un descuento del canon de arrendamiento base pagadero conforme a este instrumento, la Arrendadora podrá, a su exclusivo arbitrio y en cualquier momento durante el Período de Vigencia de este Contrato, pagar por anticipado al Arrendatario el valor a la fecha del beneficio restante del descuento y, luego de ese pago anticipado el Arrendatario efectuará todos los pagos del canon de arrendamiento base de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento. El valor a la fecha será calculado por la Arrendadora de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados con una tasa de interés igual al 2% menos que la tasa de interés preferencial de Royal Bank of Canada para los préstamos en dólares canadienses a sus mejores clientes comerciales a la fecha de dicho pago anticipado.

#### CONTRATO ÍNTEGRO

51. Este Contrato de Arrendamiento contiene todas las

- // -



- // -

cláusulas, compromisos, acuerdos, condiciones, declaraciones y convenios entre la Arrendadora y el Arrendatario con respecto al Inmueble Arrendado y no existe ninguna otra cláusula, compromiso, acuerdo, condición, declaración ni convenio, verbal ni por escrito, entre la Arrendadora y el Arrendatario.

#### TÍTULOS

52. Las partes convienen en que los títulos en este instrumento no son parte del Contrato de Arrendamiento y en que sólo se insertan como referencia y por conveniencia.

#### INTERPRETACIÓN

53. Cuando en este Contrato de Arrendamiento se utilice el número singular y los géneros masculino o neutro, se considerará que incluyen el número plural y el género femenino cuando el contexto o una o ambas Partes lo requieran, y el resto de la oración se interpretará en los mismos términos que si se hubieran efectuado las modificaciones gramaticales y terminológicas necesarias. Si hubiera dos o más Arrendatarios, las responsabilidades y obligaciones del Arrendatario serán solidarias y mancomunadas.

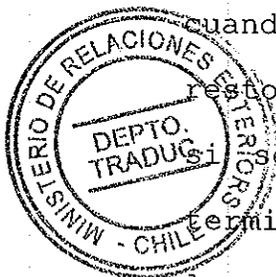
#### BENEFICIO

54. Este Contrato de Arrendamiento y todas sus disposiciones serán vinculantes para las partes y sus respectivos herederos, albaceas, administradores, sucesores y cesionarios permitidos, y se harán extensivas y redundarán en beneficio de todos ellos.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL las partes formalizan este Contrato de Arrendamiento en la fecha indicada al principio.

CANADIAN PROPERTY HOLDINGS INC.

- // -



- // -

Representada por su agente autorizada

CREIT MANAGEMENT (B.C.) LIMITED

Por: Firma ilegible.

Nombre: R. O'Brien.

Cargo: Gerente Regional, Columbia Británica.

ESTADO DE CHILE

Por: Firma ilegible.

Nombre: Eduardo Tapia Riepel.

Cargo: Encargado de Negocios de Chile.

Timbre: Embajada de Chile - Canadá.

---

ANEXO "A"

(Plano) -- Plano propuesto - Revisión 3

No. 1610 - Inmueble futuro a largo plazo.

Consulado de Chile

16th Floor - 1185 West Georgia Street - Vancouver, B.C.

\*\*\*\*\*

(Plano) - Diseño existente

No. 1610 - Inmueble futuro a largo plazo.

Consulado de Chile

16th Floor - 1185 West Georgia Street - Vancouver, B.C.

\*\*\*\*\*

(Plano) - Suite 1645 - Diseño existente -(Provisional)

16th Floor - 1185 West Georgia Street - Vancouver, B.C.

---

ANEXO "B"

TRABAJOS DE LA ARRENDADORA

La Arrendadora hará y solventará las mejoras del nuevo

- // -



- // -

inmueble sobre la base del alcance de los trabajos acordados mutuamente, según se indica en el plano adjunto de 21 de septiembre de 2004 respecto de los Trabajos de Oficina, Revisión 3.

-----  
ANEXO "C"

MEDICIÓN DE SUPERFICIES

1. La superficie útil de un Inmueble Arrendado correspondiente en un piso completo se calculará en la siguiente forma:

a) La superficie útil de un piso arrendado se medirá hasta la superficie interior del cristal de la ventana que da al exterior. La superficie útil de todo un piso arrendado incluirá todas las superficies que estén dentro de las paredes exteriores, menos las escaleras, pero se incluirán los descansos de las escaleras y la parte proporcional del vestíbulo común en el primer piso menos las cajas de los ascensores y los ductos verticales con sus paredes circundantes.

b) No se descontará la superficie ocupada por las columnas y estructuras salientes necesarias para el edificio.

2. La superficie útil de un Inmueble Arrendado en un piso dividido en varios inmuebles se calculará en la siguiente forma:

a) La superficie útil de un Inmueble Arrendado en un piso dividido en varios inmuebles se medirá hasta la superficie interior del cristal de la ventana que da al exterior, hasta el costado de los corredores y/u otras divisiones permanentes de la oficina, y hasta el centro de las divisiones que separan el Inmueble Arrendado de los inmuebles contiguos, más una parte proporcional de las áreas comunes del piso, lo que incluye

- // -

- // -

corredores, baños, hall de acceso a los ascensores, hall de acceso al ascensor de servicio, salas de aire acondicionado, salas del sistema de ventilación, armarios de conserjería, armarios de conexiones telefónicas y eléctricas, y demás armarios que sirvan en común para el Inmueble Arrendado y otros inmuebles, y una parte proporcional del hall de uso común en el piso principal. Para estos efectos, las áreas comunes serán todas las áreas -como los descansos de las escaleras- incluidas en el Inmueble Arrendado de acuerdo con el párrafo 1 anterior y no incluidas de acuerdo con el párrafo 2.

b) No se descontará la superficie ocupada por las columnas y estructuras salientes necesarias para el edificio.

3. La superficie útil bruta se define como la superficie de todo el edificio calculada conforme a los párrafos 1 y 2 anteriores, excluido todo el espacio en el segundo piso y el entrepiso del segundo piso del edificio, menos el 12% de esa superficie luego de deducir el citado espacio excluido que representa una tolerancia convenida de espacio desocupado.

Al aplicar la definición anterior, la Arrendadora y el Arrendatario convienen en que la superficie bruta arrendada es de 135.816 pies cuadrados y en que esta superficie regirá para todos los efectos de este Contrato de Arrendamiento, aun cuando el cálculo pudiera no ser exacto.

---

ANEXO "D"

NORMAS Y REGLAMENTOS

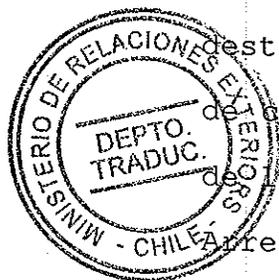
El Arrendatario respetará las Normas y Reglamentos que siguen a continuación (con las enmiendas, modificaciones o

- // -

- // -

complementos ocasionales de la Arrendadora, según lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento):

1. El Arrendatario no utilizará ni permitirá que se utilice el Inmueble Arrendado para ningún propósito que origine algún ruido u olor desagradable, alguna otra molestia o peligro, o que viole alguna disposición aplicable de alguna ordenanza municipal u otras exigencias legales aplicables, o alguna exigencia de los aseguradores de la Arrendadora; no permitirá que el Inmueble Arrendado se utilice para cocinar (salvo con la previa autorización por escrito de la Arrendadora) ni para dormir, y mantendrá el Inmueble Arrendado ordenado y sin basura; depositará la basura en receptáculos destinados para ello y dejará el Inmueble Arrendado al término de cada día hábil en una condición que facilite la prestación de los servicios del conserje de la Arrendadora en el Inmueble Arrendado.



2. El Arrendatario no maltratará, no utilizará en forma indebida ni dañará el Inmueble Arrendado ni ninguna de sus mejoras o instalaciones; en particular, no depositará desperdicios en los artefactos sanitarios ni utilizará dichos artefactos para ningún propósito distinto a aquel al que están destinados; no dañará ni hará marcas en las paredes ni en ninguna otra parte del Inmueble Arrendado.

3. El Arrendatario no realizará, no patrocinará ni permitirá (en la medida en que esté bajo su control) ninguna campaña, promoción ni venta puerta a puerta en el edificio, ni instalará en el Inmueble Arrendado ninguna máquina vendedora ni dispensadora de refrescos o mercancías, ni permitirá que se

- // -

- // -

ingresen al Inmueble Arrendado alimentos ni bebidas, salvo en el caso de las personas, en la hora y en la forma que la Arrendadora lo haya autorizado.

4. Las entradas, vestíbulos, ascensores, cajas de escaleras y demás instalaciones del edificio sólo tienen por objeto permitir el acceso al Inmueble Arrendado y otras partes del edificio y el Arrendatario no deberá obstruir ni utilizar indebidamente esas instalaciones ni permitir que sus agentes, empleados, invitados u otras personas bajo su control las obstruyan o utilicen indebidamente.

5. Ni el Arrendatario ni otras personas en su lugar ingresarán al edificio ni trasladarán dentro del mismo cajas de seguridad ni equipos pesados de oficina sin el previo consentimiento de la Arrendadora y sin adoptar las precauciones necesarias. Estos equipos deberán ser trasladados sobre plataformas o bases con rodamientos de acero y de acuerdo con las instrucciones de la Arrendadora, en el horario, en la forma y por las personas que la Arrendadora haya autorizado. No deberá ingresarse ni sacarse del Inmueble Arrendado ni trasladarse en los ascensores ningún mueble ni ninguna clase de objeto de gran tamaño en un horario que no sea el autorizado por la Arrendadora. Los carros de transporte manual y elementos similares deberán tener llantas de goma y demás protecciones aprobadas por la Arrendadora, y sólo se utilizarán previo acuerdo con la Arrendadora.

6. El Arrendatario permitirá y facilitará el ingreso de la Arrendadora o de las personas que ésta designe al Inmueble Arrendado a fin de realizar inspecciones, reparaciones,

- // -



- // -

limpieza de ventanas y otros trabajos; no permitirá que debido a la colocación de muebles u otros objetos se obstruya algún acceso a ductos centrales, armarios de conserjería y de instalaciones eléctricas u otras vías de acceso a instalaciones mecánicas, eléctricas o de otro tipo. El Arrendatario no colocará ninguna cerradura adicional ni otro dispositivo de seguridad en las puertas del Inmueble Arrendado sin la previa autorización por escrito de la Arrendadora y de manera supeditada a las condiciones que imponga la Arrendadora para mantener el acceso necesario.

7. La Arrendadora podrá exigir que la totalidad o algunas de las personas que ingresen y salgan del edificio fuera del horario normal de oficina se identifiquen debidamente y se registren en los libros que se mantengan para tal efecto, y podrá impedir a cualquier persona el ingreso al Inmueble Arrendado si no tiene una llave del inmueble y un pase u otra autorización del Arrendatario satisfactoria en cuanto a forma para la Arrendadora; asimismo, podrá impedir que una persona retire algún objeto de dicho inmueble sin autorización por escrito.

8. El Arrendatario sólo se referirá al edificio con el nombre que la Arrendadora le asigne, y utilizará ese nombre sólo en relación con el domicilio comercial del Inmueble Arrendado y no para fines de promoción ni para ningún otro propósito.

9. El Arrendatario no interferirá en las protecciones instaladas en el exterior de las ventanas y las cerrará o (si funcionan con control remoto) permitirá que se cierren desde

- // -



- // -

el anochecer hasta el amanecer, según lo requiera la Arrendadora, y no instalará ninguna cortina interior que interfiera con la apariencia exterior del edificio.

10. El horario normal de oficina será entre las 8:00 y las 18:00 horas, de lunes a viernes, excluidos los días feriados.

11. No se permitirá fumar en el Inmueble Arrendado ni en el edificio.

Estas Normas y Reglamentos, con sus ocasionales modificaciones, no son necesariamente aplicables de manera uniforme; podrán no considerarse en su totalidad o en parte en lo que respecta a otros arrendatarios sin que se vea afectada su aplicabilidad en el caso del Arrendatario y del Inmueble Arrendado, y podrán no considerarse en su totalidad o en parte en el caso del Inmueble Arrendado sin que se renuncie a su aplicación futura al mismo; la imposición de Normas y Reglamentos no significa ni implica que la Arrendadora tenga la obligación de aplicarlos ni que tenga que asumir responsabilidad alguna por no exigir su cumplimiento.

---

ANEXO "E"

MEDIO AMBIENTE, SALUD Y SEGURIDAD

ARTÍCULO 1 - DEFINICIONES

1) "Auditoría Ambiental" significa una inspección o investigación en relación con el Inmueble Arrendado [en el edificio y en el terreno] u otros lugares afectados, realizada por un consultor independiente aceptable para la Arrendadora (el "Consultor"), junto con las demás pruebas, estudios y

- // -

- // -

averiguaciones que el Consultor considere convenientes a la luz de las circunstancias, en relación con la generación, uso, transporte, almacenamiento, depósito, liberación, eliminación, manejo, venta o fabricación de alguna sustancia peligrosa en o en las cercanías del Inmueble Arrendado [o del Edificio y del Terreno] por parte del Arrendatario, las personas por las que el Arrendatario sea legalmente responsable o cualquier otra persona que use u ocupe el Inmueble Arrendado, o con respecto al estado o condición del Inmueble Arrendado en relación con el posible efecto o contaminación de alguna Sustancia Peligrosa. Toda Auditoría Ambiental incluirá un informe por escrito del Consultor, donde se especificará que la Arrendadora puede basarse en ese instrumento y donde se describa la naturaleza y resultados de todas las inspecciones, investigaciones, pruebas, estudios y averiguaciones del Consultor; asimismo, incluirá las recomendaciones del Consultor respecto de las medidas de prevención o saneamiento que deben adoptarse en relación con la presencia o liberación de alguna Sustancia Peligrosa en el Inmueble Arrendado [el Edificio y el Terreno].

2. "Reclamación Ambiental" significa todas las reclamaciones, pérdidas, costos, gastos, multas, sanciones, pagos y/o indemnizaciones por daños y perjuicios (lo que incluye, entre otros, todos los honorarios de abogados sobre una base abogado/cliente) relacionados, derivados, originados o asociados en alguna forma a la presencia o liberación de alguna Sustancia Peligrosa en el Inmueble Arrendado [el Edificio y el Terreno], o a la violación de alguna Ley del Medio Ambiente por parte del Arrendatario, lo que incluye,

- // -



- // -

entre otros, todos los costos y gastos de reparación o restauración (incluso investigaciones y control) del Inmueble Arrendado [o del Edificio y/o del Terreno] y/o cualquier propiedad adyacente o en las cercanías del Inmueble Arrendado [o del Edificio y del Terreno] que se requiera o que imponga alguna Ley del Medio Ambiente.

3) "Ley del Medio Ambiente" significa cualquier ley, reglamento, norma, resolución, ordenanza, fallo, certificado, aprobación, política, directriz, determinación, sentencia u orden de algún gobierno federal, provincial o municipal competente, organismo, repartición o autoridad gubernamental reguladora (que pudiera estar vigente), o de cualquier tribunal competente, o alguna obligación o requisito conforme derecho consuetudinario o que se requiera para asegurar un estándar razonable en materia de salud y seguridad ambiental y/o respecto de la generación, uso, transporte, almacenamiento, depósito, liberación, eliminación, manejo, venta o fabricación de alguna Sustancia Peligrosa en el Inmueble Arrendado.

4) "Sustancia Peligrosa" significa cualquier sustancia que sea o pueda ser riesgosa o nociva para el medio ambiente o que pueda provocar algún efecto adverso, daño o perjuicio a las personas o los bienes, e incluye, sin limitar la generalidad de lo anterior, lo siguiente: i) toda sustancia que, en caso de ser agregada al agua, degradaría, alteraría o sería parte de un proceso de degradación o alteración de la calidad del agua en una medida dañina para el hombre, los animales, peces o plantas; ii) cualquier sustancia sólida,

- // -



- // -

líquido, gas, olor o combinación de dichos elementos que al entrar en contacto con el aire, el suelo o el agua crearía o contribuiría a crear una condición que a) pondría en riesgo la salud, seguridad o bienestar de las personas o la salud de la vida animal; b) interferiría con un disfrute normal de la vida o de un bien; c) provocaría daños a las plantas o a los bienes; y iii) cualquier sustancia o material declarado o considerado peligroso, tóxico, nocivo, corrosivo, radiactivo, explosivo o dañino, un contaminante, un desperdicio, una fuente contaminante, agente contaminante o elemento perjudicial conforme a alguna Ley del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 2 - COMPROMISO DEL ARRENDATARIO CON RESPECTO A  
SUSTANCIAS PELIGROSAS

El Arrendatario acuerda y conviene en lo siguiente:

a) no ingresará ni permitirá que se ingrese ni mantenga en el Inmueble Arrendado [ni en el Edificio ni en el Terreno] ninguna sustancia peligrosa, salvo si se cumple con las Leyes del Medio Ambiente;

b) cumplirá en todo momento y exigirá a las personas por las que el Arrendatario sea legalmente responsable que cumplan en todo momento con las Leyes del Medio Ambiente en relación con el Inmueble Arrendado [o el Edificio o el Terreno];

c) dará aviso a la Arrendadora si en cualquier momento durante el Período de Vigencia hubiera alguna Sustancia Peligrosa en el Inmueble Arrendado y le entregará la información que la Arrendadora pueda solicitar en relación con esa Sustancia Peligrosa y su presencia en el Inmueble Arrendado;

- // -



- // -

d) dará aviso a la Arrendadora de cualquier hecho que conforme a alguna Ley del Medio Ambiente pueda originar una obligación para el Arrendatario o la Arrendadora en relación con la presencia de alguna Sustancia Peligrosa en el Inmueble Arrendado, lo que incluye, entre otros, aviso de cualquier liberación, derrame o esparcimiento en el medio ambiente de alguna Sustancia Peligrosa en o desde el Inmueble Arrendado [o el Edificio y el Terreno];

e) en todos los casos en que el Arrendatario haya dado aviso de la presencia de una Sustancia Peligrosa en el Inmueble Arrendado [o en el Edificio y el Terreno], o en que se le exija dar ese Aviso, o cuando la Arrendadora tenga motivos razonables para pensar que el Arrendatario u otra persona por la que el Arrendatario sea legalmente responsable tiene o ingresó al Inmueble Arrendado [o al Edificio y Terreno] alguna Sustancia Peligrosa, encomendará una Auditoría Ambiental a expensas del Arrendatario cuando la Arrendadora lo solicite justificadamente;

f) cumplirá todas las medidas que deban adoptarse en cuanto a investigación, solución o prevención conforme a la Ley del Medio Ambiente o según lo requiriera justificadamente la Arrendadora, y el Arrendatario será plena y absolutamente responsable ante la Arrendadora de todos los costos de limpieza (lo que incluye investigación, reparación y/o control) o los costos en que se incurra a fin de cumplir con la Ley del Medio Ambiente o alguna solicitud razonable de la Arrendadora de adoptar medidas en cuanto a investigación, reparación o prevención;



- // -

- // -

g) protegerá, indemnizará y liberará completamente de responsabilidad a la Arrendadora y a sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, sucesores y cesionarios por toda Reclamación Ambiental que afecte o que se formule en contra de la Arrendadora y/o sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, sucesores y cesionarios a causa o atribuible directa o indirectamente a un acto u omisión del Arrendatario y/o de alguna persona por la que el Arrendatario sea legalmente responsable, lo que incluye cualquier incumplimiento de alguna cláusula del presente instrumento;

h) celebrará cualquier contrato de seguro adicional con respecto al Inmueble Arrendado por los montos y con los límites que la Arrendadora o el Acreedor Hipotecario de la Arrendadora pueda justificadamente exigir a fin de proteger a Arrendadora y al Acreedor Hipotecario de la Arrendadora y a sus respectivos directores, ejecutivos, empleados, agentes, sucesores y cesionarios de cualquier Reclamación Ambiental relacionada con el Inmueble Arrendado;

i) proporcionará a la Arrendadora la garantía que ésta pueda exigir en términos razonables a fin de asegurarse del cumplimiento de los compromisos asumidos por el Arrendatario conforme al presente instrumento.

### ARTÍCULO 3 - AVERIGUACIONES DE LA ARRENDADORA

Por este acto el Arrendatario autoriza a la Arrendadora para averiguar ante cualquier gobierno u organismo de gobierno respecto del cumplimiento del Arrendatario de las Leyes del Medio Ambiente en relación con el Inmueble Arrendado [o el Edificio y el Terreno], y el Arrendatario acuerda y conviene

- // -



- // -

en que proporcionará a la Arrendadora la autorización por escrito que la Arrendadora pudiera justificadamente solicitar a fin de facilitar la obtención de esa información. La Arrendadora o su agente autorizado podrá inspeccionar el Inmueble Arrendado, sin previo aviso, con el objeto de verificar el cumplimiento de la Ley del Medio Ambiente por parte del Arrendatario y de las exigencias que impone este Contrato de Arrendamiento en lo que respecta a Sustancias Peligrosas. A solicitud de la Arrendadora, el Arrendatario entregará a la Arrendadora un certificado formalizado por un alto ejecutivo del Arrendatario en que se certifique que el Arrendatario cumple a la fecha con los compromisos asumidos conforme al presente.

ARTÍCULO 4 - PROPIEDAD DE SUSTANCIAS PELIGROSAS

Si el Arrendatario ingresara o creara en el Inmueble Arrendado [o el Edificio y Terreno] alguna Sustancia Peligrosa, o si debido a las actividades del Arrendatario hubiera Sustancias Peligrosas en el Inmueble Arrendado [o en el Edificio y Terreno], esa Sustancia Peligrosa, pese a cualquier disposición legal en contrario, será y se mantendrá como propiedad única y exclusiva del Arrendatario y no pasará a ser propiedad de la Arrendadora, a pesar del grado en que la Sustancia Peligrosa o los artículos en que ésta esté contenida se fije al Inmueble Arrendado y a pesar del vencimiento o terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento.

ARTÍCULO 5 - RECURSOS DE LA ARRENDADORA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

En caso de incumplimiento sustancial del Arrendatario conforme a este Anexo, y además de los derechos y recursos

- // -



- // -

especificados en otras disposiciones de este Contrato de Arrendamiento, la Arrendadora tendrá los siguientes derechos y recursos:

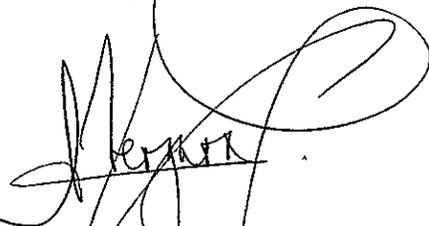
a) terminar este Contrato de Arrendamiento, a opción de la Arrendadora, y/o

b) cobrar todas las indemnizaciones por daños y perjuicios asociadas a dicho incumplimiento, lo que incluye, entre otros, además de los derechos que le correspondan o de los que disponga la Arrendadora con respecto a la terminación anticipada de este Contrato de Arrendamiento, los costos y cargos de limpieza, multas y cobros civiles y penales, lucro cesante de la Arrendadora y otros arrendatarios, y todas las indemnizaciones por daños y perjuicios y demandas de terceros, costos y honorarios de los abogados de la Arrendadora.



SANTIAGO, CHILE, a 10 de febrero de 2011.



  
ALEJANDRA VERGARA ZAPATA  
TRADUCTORA