



APRUEBA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CELEBRADO ENTRE LA
EMBAJADA DE CHILE EN IRLANDA Y MERRION PROPERTY GROUP
LIMITED.

RESOLUCIÓN EXENTA N° 507

SANTIAGO, 15 MAR 2024

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.640, que aprueba el Presupuesto del sector público para el año 2024; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, por la antigüedad del contrato y su vigencia de veintiún (21) años, cuando fue suscrito, no estaba en vigencia Oficio de la Dirección de Presupuestos (DIPRES), del Ministerio de Hacienda, cuya exigencia comenzó en noviembre del año 2017, por el Consejo para la Transparencia; por lo tanto, no aplica la emisión de un Oficio Público Digital de esta Secretaría de Estado solicitando a la DIPRES la autorización establecida en el artículo 14 de la Ley N°20.128.
5. Que, por otro lado, los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones

Exteriores.

6. Que, en virtud de lo anterior, con fecha 01 de octubre de 2002, la Embajada de la República de Chile en Irlanda y Marrion Property Group Limited, celebraron un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en 44 Wellington Road, Dublín a, Irlanda, que alberga las oficinas de aquella Misión Diplomática.
7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N° 19.880, que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, el contrato de arrendamiento individualizado en el considerando anterior debe ser aprobado mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

RESUELVO:

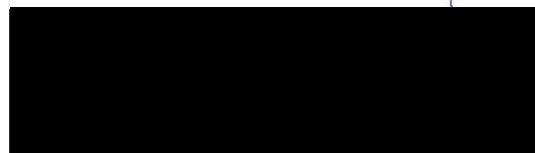
1.- APRUEBASE el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 de octubre de 2002, entre la Embajada de Chile en Irlanda y Marrion Property Group Limited, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende formar parte del mismo.

2.- IMPÚTESE el gasto que demande este contrato al subtítulo de “Bienes y Servicios”, ítem “Arriendos”, asignación “Arriendo de Edificios”, del presupuesto en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

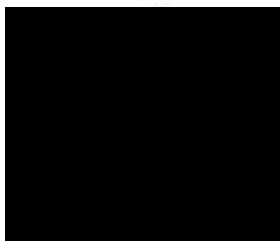
3.- PUBLÍQUESE la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección “Compras y Adquisiciones”, bajo la categoría “Arriendo de Inmuebles”, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública, así como en el artículo 51 de su Reglamento y a lo dispuesto en el punto 1.5 de la Instrucción General N°11 del Consejo para la Transparencia. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N°19.628 sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

ANÓTESE, COMUNIQUESE Y ARCHÍVESE

“Por orden de la Subsecretaria”



CLAUDIA ROJO
Directora General Administrativa



THIS INDENTURE made the 1 day of October
Two Thousand and Two BETWEEN MERRION PROPERTY GROUP
LIMITED having its registered [REDACTED]
(hereinafter called "the Lessor") of the One Part AND the REPUBLIC OF
CHILE (hereinafter called "the Lessee") of the other part.

WITNESSETH as follows:-

- A. IN THIS LEASE and in the Schedules hereto (save where the context otherwise requires or implies) the following words and expressions shall have the meanings assigned to them respectively hereunder:-
- A.1. "The Lessor" shall include the above mentioned Lessor and where the context so admits or requires include its successors and assigns and the owner or owners for the time being of the reversion immediately expectant on the term hereby granted;
- A.2. "The Lessee" shall include the above mentioned Lessee and where the context so admits or requires include its successors in title and permitted assigns.
- A.3. "The Demised Premises" means the premises hereby demised by the Lessor to the Lessee as more particularly described in the First Schedule hereto and where the context so admits includes all easements rights and privileges appurtenant thereto and all buildings thereon;
- A.4. "Rent" means the Rent from time to time payable hereunder whether the same shall be in the amount hereby initially reserved or as increased pursuant to the provisions in that behalf hereinafter or in any Schedule hereto contained.
- A.5. "Insured Risks" means all or any loss or damage or prospective loss or damage by fire flooding water burst pipes storm tempest lightning explosion earthquake impact aircraft and articles dropped therefrom malicious damage civil commotion riot public liability and such further risks or perils to or in connection with the Demised Premises and the Lessors fixtures and fittings thereof including glass (but excluding plate

0202051122

29/11/02-REUR-EXEMPT



glass) and such fees expenses charges and monies of and incidental to the rebuilding reinstatement or loss (whether total or otherwise) of the Demised Premises or any part thereof as the Lessor may from time to time reasonably deem it desirable to insure against including (but not by way of exception);

A.5.01. Loss of two year's rent from time to time payable out of the Demised Premises or reasonably estimated under this Lease

A.5.02. Expenditure or anticipated expenditure in the demolition and clearance of the Demised Premises.

A.5.03 All stamp duties payable on any building or like Contract coming within the provisions of any Act or Acts now or hereafter in force which said Contract may be entered into relative to the reconstruction reinstatement or repair in full or in part of the Demised Premises resulting from the destruction loss or damage thereof or thereto from any of the risks or perils aforesaid;

A.5.04 A sum equivalent to 12.5% of the full replacement and reinstatement cost of the Demised Premises (determined in the manner hereinafter provided) in respect of Architects' Quantity Surveyors' and their professional and consultancy fees;

A.6. "Planning Legislation" means the Local Government (Planning and Development) Acts, 1963 to 2000 and any Act or Acts for the time being in force amending extending or replacing the same and any Orders Regulations or Directions issued under or by virtue of the said Acts or any Act or Acts for the time being in force amending or replacing the same.

A.7. "Month" means calendar month and words derived therefrom shall be construed accordingly.

B. All rights of entry exercisable hereunder by the Lessor shall extend to and include the Architects, Engineers, Surveyors, Servants, Contractors, Agents, Licensees and Employees of the Lessor.

C. The several Schedules hereto shall be deemed to be incorporated in and to form part of these presents and the provisions thereof shall apply and operate as though the same were set forth ad longum herein.

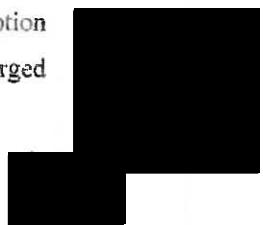
1. In consideration of the Rent and the other payments and the covenants on the part of the Lessee hereinafter reserved and contained the Lessor hereby demises unto the Lessee ALL THAT AND THOSE the premises described in the First Schedule hereto EXCEPTING AND RESERVING unto the Lessor its Lessees Licensees and all other persons authorised by the Lessor the rights, interests and easements specified in the Second Schedule hereto TO HOLD the same unto the Lessee from the date hereof for a term of 25 years YIELDING AND PAYING by way of Standing Order to the Lessor's account or in such manner as the Lessor may from time to time direct therefor and thereout during the first five years of the term the rent of € 89,500 per annum but may be increased from time to time pursuant to the provisions contained in the Third Schedule hereto and which shall be paid without any deduction by equal quarterly payments in advance on the 1st day of January, 1st day of April, 1st day of July and 1st day of October in each year and so in proportion for any period less than a quarter.

2. The Lessee to the intent that the obligations hereby created shall (save where otherwise stated) continue throughout the term hereby granted covenants with the Lessor in manner following that is to say:

2.01. Covenants to Pay Rent, Rates, and Outgoings

2.01.01. To pay the rent and increased rent provided for herein and all other sums hereby reserved on the days and in the manner specified in Clause 1 without any deductions set off or counterclaim.

2.01.02. To pay and discharge all existing and future rates, taxes, duties, charges, assessments, outgoings and all impositions whatsoever whether parliamentary, parochial local or any other description which are now or may at any time be assessed taxed charged



imposed upon levied or be payable in respect of the Demised Premises or any part thereof or upon or by the owner or occupier thereof or any part thereof or any rent issuing thereout or any part thereof or if the Lessor shall be liable to pay and shall pay any such rate, tax, duty, charge, assessment, outgoing or imposition then the Lessee shall on demand refund to the Lessor any sum or sums so paid by it and to pay all sums due for electricity or gas or water (or other fuel or service) used or consumed by it on the Demised Premises save those that arise from the receipt of rents or as a result of any dealing with the Landlords reversionary interest. Provided however that the foregoing covenant shall not be binding on the Lessee for so long as they may be legally exempt by virtue of having diplomatic immunity from paying and discharging such sums.

- 2.01.03. To pay and discharge all sums due for electricity or gas or water (or other fuel or service) used or consumed by it on the Demised Premises.

2.02 COMPLY WITH LOCAL AUTHORITY
REQUIREMENTS

- 2.02.01 At the Lessees own expense observe and comply in all respects with the provisions and requirements of any and every enactment for the time being in force or any orders or regulations thereunder for the time being in force and to do and execute or cause to be done and executed all such works as under or by virtue of any such enactment or any orders or regulations thereunder for the time being in force are or shall be properly directed or necessary to be done or executed upon or in respect of the Demised Premises or any part thereof whether by the owner, Landlord, Lessee, Tenant or Occupier and at all times to keep the Lessor indemnified against all claims, demands and liability in respect thereof and without derogating from the generality of the foregoing to comply with the

requirements of any local or other statutory authority and the order or orders of any Court of competent jurisdiction.

2.02.02. At all times during the said term to comply with all the recommendations or requirements of the appropriate Authority whether notified or directed to the Lessor or the Lessee (who shall notify expeditiously the other) in relation to fire precautions such costs to be shared between the Lessee and Lessor complying with such recommendations or requirements and not to obstruct the access to or means of working any apparatus and appliances for the time being installed in the Demised Premises.

2.02.03. To execute all such works as may be necessary for abating any nuisance in obedience to a notice lawfully served by a local or public Authority or pursuant to any Court Order.

2.03. COVENANTS TO REPAIR AND MAINTAIN.

2.03.01 At all times during the said term to maintain and keep the entire of the Demised Premises interior and exterior and all parts thereof in as good a state of repair and condition as the same are in now and all buildings now or hereafter erected thereon and every part thereof (whatsoever their present condition) and all additions thereto in good and substantial order, repair and condition and without derogation from the generality of the foregoing the Lessor's fixtures and fittings therein and all pipes, drains, wires, cables, meters, channels, sewers, sanitary and water apparatus and all other installations and other things within the Demised Premises and all walls and fences roofs structures foundations timbers joists and beams of the floors and ceilings chimney stacks gutters door locks plate glass and other window fixtures in good and substantial order repair and condition AND in the like condition to surrender and quietly yield the Demised Premises up at the expiration or sooner determination of the term hereby granted.

- 2.03.02 At all times during the said term to keep the Demised Premises neat and tidy and in good decorative order throughout and to maintain a clean and attractive appearance in the same at all times during this demise.
- 2.03.03. Not to interfere with or cause any damage to and to repair and replace where necessary the heating system (if any) electricity mains fire hydrant connections or fire hoses in any part of the Demised Premises.
- 2.03.04. Not to bring or keep or suffer to be brought or kept on the Demised Premises or any part thereof any dump rubbish or scrap heap or anything which in the opinion of the Lessor is or may become unclean, unsightly, noisome, offensive or dangerous or calculated or liable to detract from the quality amenity or reputation of the Demised Premises and so often as it shall be necessary or desirable to remove from the Demised Premises all such refuse rubbish and scrap which may accumulate or be placed thereon.
- 2.03.05 To keep such part of the land forming part of the Demised Premises as is not built on and grass gardens and any trees shrubs and hedges in proper and neat order and condition and any ditches streams culverts and watercourses properly cleared and cleaned and the banks thereof in proper repair and condition.
- 2.03.06 ~~Not to place or deposit or allow to be~~ placed or deposited for sale or otherwise any goods articles or things so as to obstruct or allow to be obstructed the forecourt in the Demised Premises.
- 2.03.07. Once (at least) in every five years of the said term and in the last year of the said term (whether determined by effluxion of time or otherwise) to paint in a proper and workmanlike manner all the internal wood metal and other internal parts of the Demised Premises and all additions thereto usually or

requiring to be painted or which ought to be so painted with at least three coats of good oil paint and in such colours as the Lessor shall have first approved of such approval not to be unreasonably withheld or delayed and to prepare grain varnish french polish colour distemper wash stop whiten in a proper and workmanlike manner and repaper all the internal parts of the Demised Premises only where they are already papered and all additions thereto usually or requiring to be so treated or which ought to be so treated with suitable materials and in such colour or colours as the Lessor shall have first approved of such approval not to be unreasonably withheld or delayed.

2.03.08 Once (at least) in every five years of the said term and in the last year of the said term (whether determined by effluxion of time or otherwise) to paint in a proper and workmanlike manner all the external wood metal and other external parts of the Demised Premises and all additions thereto usually or requiring to be painted or which ought to be so painted with at least three coats of good oil paint and in such colours as the Lessor shall have first approved of such approval not to be unreasonably withheld or delayed and to prepare grain varnish french polish colour distemper wash stop whiten in a proper and workmanlike manner all the external parts of the Demised Premises and all additions thereon usually or requiring to be so treated or which ought to be treated with suitable materials and in such colour as the Lessor shall have first approved of such approval not to be unreasonably withheld or delayed.

2.03.09 Concurrently with each such external painting to wash down and cleanse all external services of the Demised Premises which are usually or normally so dealt with.

2.03.10. To clean and treat the external and internal surfaces of the windows of the Demised Premises at least once every two months.

2.03.11. As often as may be necessary to clean and treat all tiles, glazed bricks, aluminium windows and doors and similar washable surfaces.

2.04. COVENANTS NOT TO MAKE ALTERATIONS WITHOUT THE CONSENT OF THE LESSOR

2.04.01. Not to erect or suffer to be erected any buildings or erection on the Demised Premises, or to alter, add to, cut, maim or injure or suffer to be altered, added to, cut, maimed or injured the Demised Premises or any part thereof to include, without prejudice to the generality of the foregoing any of the ceilings roofs walls floors or timbers or electric cables, switches, junctions or points or the pipes taps or other apparatus of the Demised Premises or make or suffer to be made thereto any structural alteration addition or change or to make or suffer to be made any alteration, addition or change in the internal layout thereof or alter or change or suffer to be altered or changed the plan elevation or architectural decorations thereof or alter add to cut maim injure or change or suffer to be altered added to cut maimed or injured or changed any of the Lessor's fixtures and fittings and appliances in and about the Demised Premises without the prior consent in writing of the Lessor (which Consent shall not be unreasonably withheld or delayed and to submit to the Lessor such Plans Drawings and Specifications as may reasonably be required in the consideration of any proposed alterations or additions and in respect of any alterations or additions for which the Lessor's consent in writing has been granted and to restore if so requested by the Lessor the Demised Premises to their former state at the end or sooner determination of the term hereby granted.

2.04.02 Not to erect any temporary partitions without the prior consent in writing of the Lessor (which Consent shall not be unreasonably withheld or delayed. PROVIDED HOWEVER that where such written consent shall be forthcoming the

Lessee shall comply with all statutory requirements or requirements of any local or Statutory or Public or other Authority and in particular the requirements of the Local Fire Authority.

2.04.03 Not without the consent in writing of the Lessor to carry out or suffer to be carried out in over or under the Demised Premises any development as defined by the Planning Legislation (which Consent shall not be unreasonably withheld or delayed) or to do or omit or suffer to be done or omitted anything on or in connection with the Demised Premises the doing or omission of which would be a contravention of the Planning Legislation or of any notices, orders, licences, consents, or permissions served made granted or imposed thereunder or under any enactment repealed thereby and to indemnify the Lessor (as well after the expiration of the said term of effluxion of time or otherwise as during its continuance) and keep indemnified the Lessor against all actions, proceedings, damages, penalties, costs, charges, claims and demands in respect of such acts and omissions or any of them and against the costs of any application for Planning Permission and the works and things done in pursuance thereof.

2.04.04. To indemnify the Lessor against all actions, proceedings, damages, penalties, costs, charges, claims and demands in respect of such acts and omissions or any of them and against the costs of any application for Planning Permission and the works and things done in pursuance thereof.

2.04.05 In the event of the Lessor giving written consent to any of the matters in respect of which the provisions of this Lease or otherwise and in the event of permission from any Planning Authority under the Planning Legislation being necessary for any addition alteration or change in or to the Demised Premises or for the change of user thereof to apply at the cost of the Lessee to the Local and Planning Authorities for all consents and permissions which may be required in connection

therewith and to give notice to the Lessor of the granting or refusal (as the case may be) of all such consents and permissions forthwith on the receipt thereof.

2.05 COVENANT TO NOTIFY LESSOR OF ALL NOTICES

2.05.01 To give notice forthwith to the Lessor of any notice order or proposal for a notice or order served on the Lessee under the Planning Legislation and if so required by the Lessor to produce the same and if the notice is served by reason of some act or omission of the Lessee at the request of the Lessor to make or join in making such objections or representations in respect of any such notice order or proposal as the Lessor may require such costs to be shared between the Lessor and the Lessee.

2.06. REMOVE ANY BREACH OF COVENANT

2.06.01. On the request in writing of the Lessor or its agents forthwith to pull down and remove any building erection alterations or addition erected placed or made in breach of any of the foregoing covenants and if any portion of the Demised Premises has been altered pulled down or removed in breach of any of the foregoing covenants upon such request in writing as herein provided forthwith to amend restore replace or rebuild the Demised Premises according to the original plans and elevations thereof.

2.07 COVENANTS NOT TO CREATE NUISANCES

2.07.01 Not to do or suffer or bring in or upon the Demised Premises any machinery articles substance or other thing other than that reasonably required to maintain and repair the Demised Premises which shall be noisy or cause vibration or which shall be either dangerous or a nuisance to the Lessor or to adjoining owners or occupiers or to any other party or the neighbourhood.

2.07.02 Not to do or suffer to be done upon or in connection with the Demised Premises or any part thereof anything which may be or become a danger annoyance nuisance inconvenience or disturbance to the Lessor.

2.07.03 To pay all costs, charges and expenses which may be incurred by the Lessor in abating any danger, annoyance, nuisance, inconvenience or disturbance in respect of the Demised Premises.

2.08. COVENANT NOT TO OVERLOAD THE DEMISED PREMISES

2.08.01. Not to do or suffer or bring in or upon the Demised Premises any machinery articles substance or other thing which in the opinion of the Lessor shall be liable to damage the structure of the Demised Premises or any adjoining premises or cause any weight or strain in excess of that which the Demised Premises are capable of bearing with due margin for safety and in particular not to overload the floor area or the electrical installations or the other services of in or to the Demised Premises nor to suspend any excessive weight from the ceilings or walls stanchions or the structure thereof.

2.09. COVENANT IN RESPECT OF INSURANCE

2.09.01. To effect an insurance policy in the joint names of the Lessor and the Lessee and to maintain same in force throughout the term in an amount of not less than One million Irish pounds (€2,000,000) or such higher amount as the Lessor may from time to time require in respect of the Demised Premises against liability to third parties or injury to or death of any person or damage to any property both such policies (against insured risks and in respect of Public Liability) containing a provision whereby the policy shall not be cancelled, allowed lapse, or

failed to be renewed without giving thirty days prior notice to the Lessor.

2.09.02. To produce to the Landlord on request the policy, details of cover and conditions relating to the Insurances specified above and the receipt for the current premium when required to do so by the Lessor in any calendar year. If the Lessee fails for whatever reason to pay any insurance premium or to furnish the Lessor with such policy details and premium year then the Lessor shall be entitled to discharge same and to recover all sums so paid from the Lessee which sums shall be recoverable as liquidated damages

2.09.03. In the event of the Demised Premises or any part thereof being destroyed or damaged from or by any of the Insured Risks and of the Lessor being unable to recover the whole or part of the Insurance money in respect of the same by reason solely or in part of any act or default of the Lessee then and in every such case the Lessee shall forthwith pay to the Lessor the whole or (as the case may require) a fair proportion of the cost of rebuilding and reinstating the Demised Premises and any other premises in respect of which the Lessor's Insurance shall be vitiated by the act or default of the Lessee.

2.09.04 To pay to the Lessor the total premium due in respect of the insurance of the Demised Premises by the Lessor pursuant to Clause 3.01.02 hereof upon production to the Lessee of extract of such insurance policy and a copy of the receipt for the last premium or insurance brokers demand for the current years premium.

2.10. COVENANT TO GIVE NOTICE TO THE LESSOR OF ANY CLAIM AFFECTING THE PREMISES

2.10.01. To give immediate notice to the Lessor of any claim affecting the Demised Premises or any part thereof.

2.11. COVENANTS IN RESPECT OF ASSIGNMENTS

2.11.01. Not without the consent of the Lessor (which consent shall not be unreasonably withheld or delayed) to assign transfer or underlet or part with or share the possession or occupation of the Demised Premises or any part thereof or suffer any person to occupy the Demised Premises or any part thereof as a Licensee or as concessionaire BUT THAT NOTWITHSTANDING the foregoing the Lessor shall not unreasonably withhold its consent to an Assignment transfer or underletting of the entire of the Demised Premises to an assignee or under lessee of good proven financial worth.

2.11.02. In the following sub-sub-clauses of this sub-clause 2.11 the word "assignment" shall include any transfer underletting parting with possession or occupation of the Demised Premises and the word "assignee" shall be construed accordingly.

2.11.03. The Lessee shall prior to any such assignment apply to the Lessor and give all reasonable information concerning the proposed assignee as the Lessor may require.

2.11.04. The Lessor's consent to any such assignment shall be given in writing.

2.11.05. In the case of an under-lease (save by way of Mortgage) the under-lessee if required by the Lessor shall enter into a direct covenant with the Lessor to perform and observe all the covenants (other than that for payment of the rent hereby reserved) and conditions herein contained and every such under-lease shall also be subject to the following conditions, that is to say that it shall contain:-

- (a) an unqualified covenant on the part of the under-Lessee not to assign transfer under-let or part with or share the possession or occupation of part only of the premises thereby demised;

- (b) a covenant on the part of the under-lessee not to assign transfer under-let or part with or share the possession or occupation of the whole of the premises thereby demised without obtaining the previous consent in writing of the Lessor;
- (c) a covenant condition or proviso under which the rent reserved by the under-lease shall be reviewed at the same times and in the same manner as provided in this Lease;
- (d) a covenant condition or proviso under which the rent from time to time payable under such under-lease shall not be less than the rent from time to time payable hereunder;
- (e) a covenant that any under-Leases granted out of such under-Lease whether immediately or mediately shall contain provisions similar to those hereinbefore in this paragraph 2.11.05 contained;
- (f) covenants and conditions in the same terms as nearly as circumstances admit as those contained in this Lease.

2.12. COVENANT NOT TO DISCHARGE DELETERIOUS
MATTER

2.12.01. Not to stop up obstruct or injure or suffer to be stopped up obstructed or injured or to suffer oil grease or other noxious or deleterious matters or substances to enter the drains sewers gutters pipes channels and watercourses serving the Demised Premises and in the event of the same becoming stopped up obstructed or injured to make good as soon as practicable all such damage and any damage thereby caused to the Demised Premises.

2.12.02 Not to discharge or allow to be discharged or passed any noxious gases vapours or deleterious matters from the Demised Premises or any solid matter from the Demised Premises into the drains or sewers as aforesaid nor to discharge or allow to be discharged therein any fluid of a poisonous or noxious nature or of a kind.

2.13. COVENANT NOT TO ADVERTISE

2.13.01. Not without the consent in writing which consent shall not be unreasonably withheld or delayed of the Lessor to affix or display or suffer to be affixed or displayed to or upon any part of the Demised Premises any sign hoarding poster placard or advertisement whatsoever which shall be visible from the outside of the Demised Premises except for those already on the Demised Premises and such as are reasonably necessary in connection with the trade or business lawfully carried on upon the Demised Premises. PROVIDED HOWEVER that nothing herein contained shall amount to a consent to the affixing to or the display or retention on the Demised Premises of any sign hoarding poster placard or advertisement without such permission approval or consent as may be requisite pursuant to Planning Legislation.

2.14. COVENANT TO PERMIT LESSOR AFFIX NOTICES
FOR THE RE-LETTING OR SALE OF THE PREMISES

2.14.01. To permit the Lessor during the six months immediately preceding the expiration or sooner determination of the term hereby granted to affix and retain without interference upon any part of the Demised Premises notices for the re-letting or sale of the same.

2.14.02. At all convenient and reasonable hours in the daytime on seventy-two hours notice being given to permit all prospective purchasers or dealers in the reversionary interests of the Lessor by order in writing of the Lessor or his agents to view the Demised Premises without interruption but so that no undue interference is caused to the business of the Lessee.

2.15. COVENANTS AS TO USER

2.15.01. Not without the consent in writing of the Lessor to use or permit or suffer the Demised Premises or any part thereof to be

used for any purpose other than as offices and subject to the conditions set out at paragraph 2.15.02 (c) and not without the Lessor's consent in writing to use such consent shall not be unreasonably withheld or delayed or permit or suffer the same or any part thereof to be used for any other purpose.

2.15.02. Without prejudice to the generality of the foregoing provisions;

(a) not to use or suffer the Demised Premises (excluding the top floor thereof) or any part thereof to be used as a residence or permit any person to sleep on the Demised Premises nor to use or suffer the Demised Premises or any part thereof to be used for public charitable or institutional purposes nor in a manner not consistent with the requirements for the time being of Planning Legislation;

(b) not to keep or allow to remain in or upon the Demised Premises any animal save such as may be necessary for the protection of the Demised Premises and not to use the Demised Premises for any illegal purpose or to hold or permit any auction (including any auction of motor vehicles of any description) on the Demised Premises.

(c) not without the consent in writing of the Lessor to keep or suffer to be kept on the Demised Premises any material of a dangerous combustible explosive or offensive nature (including petrol) or the keeping of which may in law constitute a nuisance or require a licence of some Local Public or other Authority.

2.15.03. So long as and as often as the Demised Premises or any part thereof shall be used for the purposes of a retail outlet for a retail company to comply with all the requirements of the Factories Acts and Office Premises Act and of any Act or Acts amending extending or replacing same and of any Rules or Regulations made or to be made thereunder and with any other obligations imposed by law in regard to the Demised Premises

and the carrying on of the trade or business for the time being carried on upon the Demised Premises and to indemnify the Lessor against all liability in respect of any contravention of such requirements.

- 2.15.04. Should the Lessee seek the consent of the Lessor to the user of the Demised Premises or any part thereof for the purpose of sale by retail of goods he shall furnish the Lessor with the Consent of the Local Authority to change of user of the premises and in the event of the Lessee using the Premises for such changed user it shall pay such increased rent for the premises as the parties agree and, in the event of disagreement, such rent as shall be fixed by a Valuer nominated by the Lessor whereupon the increased rent shall be substituted for the rent originally payable and shall be subject to variation at the expiration of each five year period of the term of the Lease in the same manner as the original rent was subject to variation and on the same terms in all respects as the original rent.

2.16. COVENANT TO PREVENT ENCROACHMENTS AND NEW EASEMENTS

- 2.16.01 Not knowingly to permit or suffer encroachment upon the Demised Premises or the acquisition of any new right to light passage drainage or other easement on or over under the Demised Premises and if any encroachment or easement shall be made or acquired or threatened to be acquired forthwith to give notice to the Lessor and at the shared costs of the Lessee and Lessor to do all such things as may be proper or necessary for the purpose of preventing the making of such encroachment or the acquisition of such easement or right PROVIDED ALWAYS that if the Lessee shall omit or neglect to do all such things as aforesaid it shall be lawful for the Lessor to enter upon the Demised Premises for the purpose of protecting the same.

2.17

COVENANT TO PAY V.A.T. STAMP DUTY AND LAND
REGISTRY FEES

2.17.01

To pay all Value Added Tax on the granting of this Lease and to pay the Stamp Duty on this Lease and Counterpart and the costs of registration hereof in the Land Registry, and to pay any Value Added Tax or other substituted similar tax due on any rents payable hereunder and to keep the Lessor indemnified against same. Provided however that the foregoing covenant shall not be binding on the Lessee for so long as they may be legally exempt by virtue of having diplomatic immunity from paying and discharging such sums.

2.18.

COVENANT TO INDEMNIFY LESSOR

2.18.01

To indemnify and keep indemnified the Lessor against all and any reasonable and proper expenses costs claims demands damages and other liabilities whatsoever in respect of the injury or death of any person or damage to any property howsoever arising directly or indirectly out of:-

- (a) the state of repair or condition of the Demised Premises;
- (b) the existence of any alteration thereto or to the state of repair of condition of such alteration;
- (c) the user of the Demised Premises;
- (d) any work carried out or in the course of being carried out to the Demised Premises by the Lessee its servants agents sub-lessees or sub-tenants;
- (e) anything now or hereafter attached to or projecting therefrom or any other cause arising out of the Demised Premises.

2.19.

NOT TO STORE DANGEROUS SUBSTANCES

2.19.01

Not to have store or keep upon the Demised Premises or any part thereof any substance of an explosive or of an especially inflammable or dangerous nature or such as might increase the risk of fire or explosion or which might attack or in any way injure by percolation corrosion or otherwise the Demised

Premises or the keeping or use whereof may contravene any statute or local regulation or bye-law and not to house or operate or permit to be housed or operated in or upon the Demised Premises or any part thereof any engine or machinery of any kind other than the usual machines relating to the Lessee's business or under tenants business and which are not likely to cause any undue vibration or be or become a nuisance annoyance or disturbance to any other tenants or occupiers in any adjoining or neighbouring premises.

2.20.

LESSOR'S ACCESS

2.20.01.

To permit the Lessor (on giving the Lessee reasonable notice) at all reasonable times to enter the Demised Premises for the purpose of viewing the state of repair and condition thereof and to take Inventories of the Lessor's fixtures therein and to ensure that nothing has been done that constitutes a breach of any of the covenants herein contained. Provided however that such right of access shall only be exercised by the Lessor (for so long as the Lessee enjoys diplomatic immunity) without prejudice to the extra territoriality rights of the Lessee and preserving its total confidentiality at all times. In the event that access is required by the Lessor to any part of the Demised Premises which the Lessee considers to be particularly confidential (including but without prejudice to the generality of the foregoing any area where codes are transmitted) such access shall only be sought after at least 7 days notice in writing by the Lessor (save in case of emergency) and then only with a representative of the Lessee being present or being afforded the opportunity of being present.

2.20.02.

To permit the Lessor to remedy, repair and make good all breaches defects and wants of reparation for which the Lessee is liable hereunder of which written notice shall be given by the Lessor to the Lessee and of which the Lessee shall be liable to remedy repair or make good under the covenants herein contained within two calendar month after the giving of

such notice. Should the Lessee at any time make default in the performance of any of the covenants herein contained for or in relation to the repair maintenance or decoration of the Demised Premises it shall be lawful for the Lessor or the Lessors agents and workmen but without prejudice to the right of re-entry herein provided to enter upon the Demised Premises and to remedy repair make good cleanse maintain and amend the same accordingly and all expenses reasonably and properly incurred thereby (including surveyors and other professional fees) shall be a debt due and be repaid by the Lessee to the Lessor on demand and if not so paid shall be recoverable by the Lessor as liquidated damages. Subject to the Landlord causing as little damage or inconvenience as possible and making good any damage so caused.

2.20.03. To permit the Lessor or the Lessors agents and workmen and (if authorised by the Lessor) the Tenants occupiers of any adjoining or neighbouring premises or their respective agents and workmen at any time or times on giving reasonable written notice to the Lessee (except in cases of emergency) to enter upon the Demised Premises for executing repairs or alterations in respect of adjoining or neighbouring premises or for making repairing maintaining renewing connecting or cleansing any pipes, drains, channels, watercourses, sewers, wires or cables belonging to or leading to or from the same (the Lessor or person so entering making good to the Lessee all damage thereby occasioned but without compensation for any annoyance or inconvenience caused to the Lessee).

2.20.04. The carrying out by the Lessor of any repairs pursuant to the provisions of these Clauses shall not imply or be deemed to imply or impute any liability on the Lessor to carry out any repairs of any kind to the Demised Premises or to reduce or mitigate in any way whatever the liability of the Lessee for carrying out all repairs to the Demised Premises and which shall at all times remain the liability of the Lessee.

2.21 INDEMNIFY LESSOR

2.21.01 Fully and effectually to indemnify the Lessor against the breach non-performance or non-observance by the Lessee of any of the covenants and conditions on the part of the Lessee herein contained and against any actions costs claims expenses and demands whatsoever or howsoever arising in respect of or as a consequence (whether direct or indirect) of any such breach non-performance or non-observance.

2.22. COVENANT TO YIELD UP

2.22.01. To yield up the Demised Premises unto the Lessor at the expiration or sooner determination of the term hereby created together with all the keys thereof and all fixtures of every kind in or upon the Demised Premises or which during the term may be affixed or fastened to or upon the same except Lessee's (or lawful under-Lessee's) fixtures (including partitions and doors erected by the Lessee with the written consent of the Lessor) having previously been removed and all damage occasioned by such removal having been made good except in the event of sale of such items to an incoming tenant.

3.00 LESSOR'S COVENANTS

3.01. The Lessor hereby covenants with the Lessee in the manner following:

3.01.01. That the Lessee paying the rents hereby reserved and performing and observing the covenants and agreements on its part herein contained shall and may peaceably hold and enjoy the Demised Premises during the said term without any interruption by the Lessor or any person or persons lawfully claiming under or through or in trust for the Lessor in that behalf.

3.01.02 To insure in the joint names of the Lessor and the Lessee with an insurer of repute in Ireland the Demised Premises and all Lessor's fixtures and fittings therein or thereon together with any alterations or improvements carried out by the Lessee and to keep the same insured in the full re-instatement cost (to be determined from time to time by the Lessor or its Valuer) such amount to be increased annually in accordance with changes in the Consumer Price Index such increases to be approved by the Lessor and the Lessee against all of the Insured Risks.

3.01.03 If the Demised Premises are any part thereof shall at any time during the term be destroyed or so damaged by or from any of the insured risks as to be unfit for occupation or use and the relevant policy or policies of insurance effected by the Lessor shall not have been vitiated or payment of the policy monies refused in whole or in part in consequence of any act, neglect or default on the part of the Lessee or any party claiming through or under it then and in such case the Lessor shall proceed to expend such policy monies received in the repair, rebuilding and/or reinstatement of the Demised Premises in a good and workmanlike manner with all due expedition and (subject to the obtaining of any necessary approvals, licenses or consents from any Statutory Authority or third party) to the same specification as the same now exists.

4.00. NON-PAYMENT OF RENT

4.01.01 PROVIDED ALWAYS and it is hereby agreed that if the rent or additional rent hereby reserved or any part thereof shall at any time be in arrears and unpaid for twenty one days after it becomes due (whether legally demanded or not) or if the Lessee shall go into liquidation or receivership or if the Lessee being an individual or firm shall become bankrupt or make any arrangement or composition with his or its Creditors or if any covenant condition or agreement on the part of the Lessee herein contained shall not be performed or observed then and in any such case the following provisions shall apply:-

- a. it shall be lawful for the Lessor or any person or persons duly authorised in that behalf to enter into or upon the Demised Premises or any part thereof in the name of the whole to hold and enjoy henceforth as if these presents had not been made.
- b. The Lessor may by written Notice of not less than 48 hours call on the Lessee or the Liquidator\Receiver as the case may be to immediately surrender this Lease and the service of such Notice shall operate automatically as a termination of the demise herein. The Lessor Liquidator\Receiver as the case may be hereby agrees that on receipt of such notice to execute any necessary documentation to put such termination\ surrender into full effect.

4.01.02

Without prejudice to any right of action or remedy of the Lessor in respect of any antecedent breach by the Lessee of any of the stipulations herein contained and on the happening of any of the said events it shall also be lawful for the Lessor to determine this demise by serving on the Lessee a Notice to Quit and deliver up possession of the Demised Premises within one month of the service of the said Notice to Quit the said Notice expiring on any day not necessarily a gale day and any day of the week and upon the expiration of such Notice the tenancy hereby created shall be deemed to have been duly determined by such Notice to Quit and the Lessor shall thereupon be entitled to possession of the Demised Premises as of its former estate and as if the tenancy hereby created had never existed such Notice to Quit must be served by the Lessor on the Lessee by Registered Post addressed to the Lessee at the Demised Premises.

5.00

DAMAGE TO THE DEMISED PREMISES

5.01.

If the Demised Premises or any part thereof shall at any time during the term be destroyed or so damaged by or from any of the Insured Risks as to be unfit for occupation or use and the relative Policy or Policies of Insurance effected by the Lessor shall not have been vitiated or payment of the policy monies refused in whole or in part in consequence of any act neglect or default on the part of the Lessee or any party claiming through or under it then and in such case the rent hereby reserved or a fair and just proportion thereof according to the nature and extent of the damage sustained shall be suspended and cease to be payable until the Demised Premises shall again have been rendered fit for occupation and use or for a period of two years from the date of such destruction or damage whichever shall be the sooner provided that if any dispute shall arise concerning this Clause the same shall be referred to a sole Arbitrator under Arbitration Act 1954 or any statutory enactments in that behalf for the time being in force.

6.00

BREAK CLAUSE

In the event that the Republic of Ireland and the Republic of Chile sever diplomatic relations or the Republic of Chile closes its mission in Dublin and the Lessee is desirous of terminating this lease then the Lessee shall furnish to the Landlord reasonable notice in writing to this effect. The Lessor shall accept a surrender of this Lease whereupon it shall cease and have no further effect but without prejudice to the rights of either party in respect of any antecedent breach of covenant.

7.00 NOTICES

7.01. Any Notice to be given hereunder or pursuant to the provisions contained in any Schedule hereto shall be sufficiently served if delivered or sent by Registered prepaid post to the Lessor at their last known address for the time being or the Lessee at the Demised Premises or in case the Lessee shall be an individual at the premises or at his last known address and such Notice shall be deemed to have been given when delivered at the time of delivery or when posted at the expiration of forty eight hours after the envelope containing same and properly addressed was put in the post PROVIDED ALWAYS in the event of postal services being suspended or curtailed within the State the Lessor shall be entitled to serve such notice by advertisement in a daily newspaper in Dublin in which case the notice shall be deemed to have been served one week after the insertion of such advertisement.

7.02 In the event of the Lessor or the Lessee being a Company and not having a Registered Office in the State it shall be lawful to serve any Notice on the Registrar of Companies for the time being.

8.00 DEFINITIONS AND MEANINGS

8.01. In these presents and in the Schedules thereto where the context so admits words importing the neuter gender only shall include the masculine or feminine gender as appropriate and words the masculine gender only shall include the feminine gender and words importing the singular number only shall include the plural number and vice versa and where the Lessee shall from time to time be or consist of two or more persons the covenant herein expressed to be made by the Lessee shall be deemed to be made by such persons jointly and severally.

9.0 CONSENTS

9.01. Any provisions requiring the consent of the Lessor shall be deemed to require also the consent of any Mortgagees of the Lessor's interest where necessary and any indemnity to be given to the Lessor shall be deemed to include any Mortgagees of the Lessor's interest where necessary and any such consent may be given by an Agent duly authorised.

10.00 INTEREST

10.01. It is hereby agreed by and between the parties hereto and without prejudice to any other rights or remedies of the Lessor on foot of these presents that all sums payable by the Lessee to the Lessor hereunder whether in respect of rent or otherwise shall bear interest from the date on which they shall fall due at whichever is the greater of the following rates:-

- (i) twenty five per cent per annum or
- (ii) ten per cent over the then current "A" overdraft rate charged by the Associated Banks AND all such interests shall be recoverable as if the same were rent PROVIDED ALWAYS that no such interest shall be eligible in respect of payments made within fourteen days after the same shall have become due.

11.0 ADDRESS OF LESSEE

11.01. The address in the state of the Lessee for service of Notices and its description are: 44 Wellington Road, Dublin 4, Sovereign State

IT IS HEREBY CERTIFIED that the premises hereby demised are wholly situate in the County Borough of Dublin.

IT IS HEREBY CERTIFIED that the consideration (other than rent) for the lease is wholly attributable to property which is not residential property and that the transaction effected by this instrument does not form part of a larger transaction or a series of transactions in respect of which the amount or value or aggregate amount or value of the consideration (other than rent) which is attributable to property which is not residential property exceeds €6,350.

IT IS HEREBY CERTIFIED that the provision of Section 111 of the Stamp Duties Consolidation Act 1999 applies to this instrument.

IT IS HEREBY CERTIFIED that the consideration (other than rent) for the lease is wholly attributable to property which is not residential property and that the transaction effected by this instrument does not form part of a larger transaction or a series of transactions in respect of which the amount or value or aggregate amount or value of the consideration (other than rent) which is attributable to property which is not residential property exceeds €6,350.

FIRST SCHEDULE

ALL THAT AND THOSE the premises now known 44 Wellington Road, Ballsbridge, Dublin 4 together with the store room situate in the rear garden thereof which premises are more particularly delineated for the purposes of identification only on the map or plan attached hereto and thereon edged with a thick black line.

SECOND SCHEDULE

1. Unto the Lessor its Lessees Licensees and all other persons authorised by the Lessor the owners and occupiers for the time being of adjoining or adjacent lands and premises the free passage and running of water soil gas electricity and other services or supply through the drains sewers water gas electricity mains pipes cables wires watercourses conduits and subways which are now or may hereafter be laid down placed in over or under the Demised Premises to and from any adjoining or adjacent land and premises or any part thereof with power for such persons or any of them and the workmen of any of them:-
 - (a) To enter on the Demised Premises and construct therein thereunder drains sewers water gas and electric mains pipes and cables from any other part of the said adjoining or adjacent lands and premises and to connect the said drains sewers water gas and electric mains pipes and cables doing as little damage as possible to the Demised Premises and not interfering with any buildings erected or to be erected thereon and making good their surface with all reasonable dispatch at the cost and expense of the person or corporation who shall have caused such works to be carried out; and
 - (b) To enter on the Demised Premises for the purpose of cleansing repairing and renewing the said drains sewers water gas and electric mains pipes and cables doing as little damage as possible to the lands comprised in the Demised Premises and making good the surface with all reasonable dispatch at the cost and expense of the person or corporation who shall have caused such works to be carried out.
2. The air space over the Demised Premises.

THIRD SCHEDULE

(Provisions as to Rent Review)

Rent Reviews:-

"Review Date" shall mean the last day of each subsequent fifth year of the term hereby granted.

Current Market Rent

"The Current Market Rent" shall mean the Gross Full Market Rent without any deductions whatsoever at which the Demised Premises (which are deemed to extend to 2,500 square feet) might reasonably be expected to be let at the Review Date in the open market and between a willing Lessor and a willing Lessee without a fine or premium and with vacant possession for a term (commencing on the Review Date) equal to the greater of fifteen years or the unexpired residue of the term granted under this Lease (but having regard to any Statutory Rights of the Lessee of renewal) under and on the same terms and conditions in all other respects as this present Lease (other than as to the amount of the initial rent thereby reserved and the options to terminate but including such of said provisions as pertain to the review of rent) and upon the supposition (if not a fact) that the Lessee has complied with all obligations as to repair and decoration herein imposed and having regard to other open market rental values current at the Review Date insofar as the Lessor may deem same to be pertinent to the determination THERE BEING DISREGARDED:-

- a. The fact that the Lessee has been in occupation of the Demised Premises.
- b. The goodwill attached to the Demised Premises by reason of carrying on thereat of the business of the Lessee over the period of the Lease to the Review Date.

- c. Any improvement (whether within the meaning of the Landlord & Tenant Acts 1931 to 1981 or any Acts amending, extending or re-enacting same) of the Demised Premises or any part thereof or any alteration, addition, work made or carried out by the Lessee to the Demised Premises (or any predecessor in Title under this Lease of the Lessee or any party lawfully occupying the Demised Premises or any part thereof under the Lessee) with the Licence of the Lessor at the Lessee's own expense (otherwise than in pursuance of any obligations to the Lessor but including works which may be required pursuant to lessee's covenant 2.02 of this lease).
- d. The Rent for the time being payable by the Lessee hereunder shall be subject to increase in accordance with the following provisions of this Clause:-
- i. Either party hereto shall be entitled by notice in writing given to the other not earlier than twelve months or at any time after the Review Date to call for review of the Rent payable by the Lessee to the Lessor at the Review Date specified in the Notice and, if, upon any such Review, it shall be ascertained or determined that the Current Market Rent of the Demised Premises at the Review Date is greater than the Rent payable hereunder immediately prior to such Review Date, then, as and from the Review Date, the yearly rent payable hereunder shall be increased to the Current Market Rent so ascertained PROVIDED that in no ~~circumstances shall the rent payable hereunder~~ following such Review be less than the Rent payable by the Lessee immediately prior to the Review Date.
- ii. Every such Review as aforesaid shall, in the first instance, be made by the Lessor and the Lessee or their respective Surveyors in collaboration but if no agreement as to the amount of the Current Market Rent at the Review Date shall have been reached between the parties hereto or their respective Surveyors within

four months (or such extended period as may be agreed by the Lessor and the Lessee) after the date of the Lessor's Notice or the Lessee's Notice, the amount of the Current Market Rent of the Demised Premises at the Review Date shall be referred to the decision of a single Chartered Surveyor who shall act as an independent expert; such Chartered Surveyor to be nominated by the Lessor by notice in writing to the Lessee.

If the Lessee shall reject such nomination or fail or neglect to agree within six weeks of the Lessor's notice of his appointment, such Chartered Surveyor shall be appointed on the application of either party by the Chairman or acting Chairman for the time being of the Society of Chartered Surveyors in the Republic of Ireland which term shall include any other Body established from time to time in succession or substitution or carrying on the function currently carried on by the same.

- iii. The expenses of the Chartered Surveyor shall be borne by the Lessor and the Lessee in equal shares.
- iv. If the Chartered Surveyor shall fail to determine the new Rent within four months of his appointment (or such extended period as may be agreed by the parties hereto) or nomination or if he shall relinquish his appointment or die or if it shall become apparent that for any reason he will be unable to complete his duties hereunder, a new Chartered Surveyor shall be appointed or nominated in his place in accordance with Clause "ii" above.
- v. The Chartered Surveyor in relation to any matter so as to be determined by him shall:-
 - (a) give notice of his nomination to the Lessor and the Lessee;

- (b) be entitled to enter the Demised Premises as often as he may reasonably require for the purpose of inspection and examination;
- (c) afford to each of the parties concerned a reasonable opportunity of stating (whether in writing or otherwise as may be decided by him and within such time as he may stipulate in that behalf) reasons in support of such contentions as each party may wish to make relative to the matter or matters under consideration;
- (d) act as an expert and not as an arbitrator and so that his determination or determinations shall be final and conclusive between the parties.

vi. If, upon any such Review, the amount of any increased Rent shall not be ascertained or determined prior to the Review Date, the Lessee shall continue to pay Rent at the yearly Rent payable immediately prior to the Review Date until the quarter date next following the ascertainment or determination of any increased Rent whereupon there shall be due as a debt payable by the Lessee to the Lessor on demand a sum equal to the amount by which the Rent for the period since the Review Date exceeds the Rent calculated at the previous rate and in addition shall pay interest on said sums from the Review Date until the time of actual payment at such interest rate to be computed on a day to day basis and to be assessed at such a rate as shall be equivalent to the yield (at issue and before deduction of tax, if any) on the security of the Government last issued before the Review date (allowance having been made in the calculation of the said yield for any profit or loss which may occur on the redemption of the security). For the purpose of this paragraph the revised rent shall be deemed to have been ascertained on the date when the same shall have been agreed between the parties or as the case may be

on the date of the nomination to the Lessee of the determination of the Chartered Surveyor.

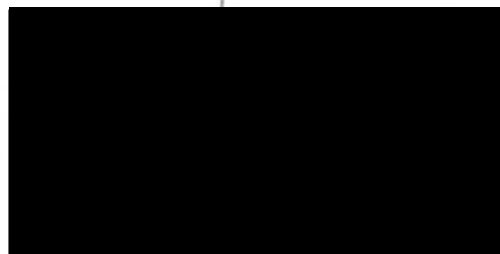
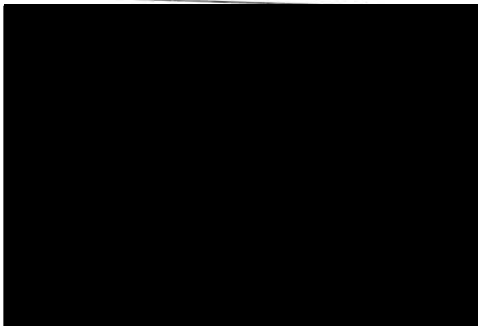
- vii. If, upon any such Review as aforesaid, it shall be agreed or determined that the Rent previously payable hereunder shall be increased, the Lessor and the Lessee shall forthwith complete and sign a written Memorandum or execute a Deed of Record recording the increased Rent henceforth payable and the Lessee shall pay the Stamp Duty (if any) payable on such Memorandum or Deed of Record.
- viii. In the event that the Lessor being prevented or prohibited in whole or in part from exercising its rights under this Lease and/or obtaining an increase in the Rent on any of the Review Dates by reason of legislation, Government Order or Decree or Notice (increase in this context meaning such increase as would be obtainable disregarding the provisions of such legislation and otherwise as aforesaid), then the date at which the Review would otherwise have taken effect shall be deemed to be extended to permit and require such Review to take place on the first date thereafter upon which such right or increase may be exercised and/or obtained in whole or in part and when in part on so many occasions as shall be necessary to obtain the whole increase (meaning the whole of the increase which the Lessor would have obtained if not prevented or prohibited as aforesaid) and if there shall be partial prevention only there shall be a further Review on the first date or dates as aforesaid notwithstanding the Rent may have been increased in part on or since the date of the Review but

in no instance shall the increase in rent be dated back to exceed the Statutory Controls on increases of Rent laid down by Law PROVIDED ALWAYS that the provisions of this Sub-Clause shall be without prejudice to the Lessor's Right to review the yearly Rent on the Review Date as specified in this Schedule.

IN WITNESS whereof the Lessor and Lessee have hereunto set their hands and affixed their seals the day and year first herein written.

PRESENT WHEN THE COMMON SEAL
of MERRION PROPERTY GROUP LIMITED
was affixed hereto:-

SIGNED SEALED AND DELIVERED
by the said [REDACTED]
ON BEHALF OF THE LESSEE
in the presence of:



Sheehan & Company

S O L I C I T O R S

2002

YOURSELF

DATE

RE: Your Client: The Republic of Chile
Our Client: Merrion Property Group Ltd
Premises: 44 Wellington Road, Dublin 4

Dear Sirs,

This letter is written for the purpose of varying and otherwise clarifying the terms of a Lease of even date entered into between the above mentioned parties ("the Lease").

A. Rent – 1 Car Park Space at 89 Upper Leeson Street, Dublin 2

The rent set out in the Lease is €89,500. This rent is inclusive of a sum of €2,000 which Merrion Property Group Ltd will pay to Maybach Investments Ltd by way of Licence fee in relation to the car park space referred to above and more particularly set out in the draft Licence Agreement annexed hereto. Merrion Property Group Ltd shall assign the benefit of said Licence Agreement to the Republic of Chile (subject to consent of Maybach Investments Ltd) and the Republic of Chile shall comply with all terms and conditions thereof (save the payment of a licence fee) and shall indemnify Merrion Property Group Ltd in respect of any breach thereof.

In the event that the said Licence is terminated by Maybach Investments Ltd or not renewed then the provisions of this letter in this regard shall cease to have effect and the rent shall be reduced by the Licence fee then applicable. In the event that the Licence fee is increased or reduced then the sum of €2,000 which has been added to the original agreed rent for the above premises of €87,500 shall be varied accordingly.

The fact and existence of the Licence Agreement in relation to the car parking spaces and the amount payable therefore (and the consequent increase/reduction in the original agreed rent) shall be disregarded on any rent review to be carried out pursuant to the Lease.

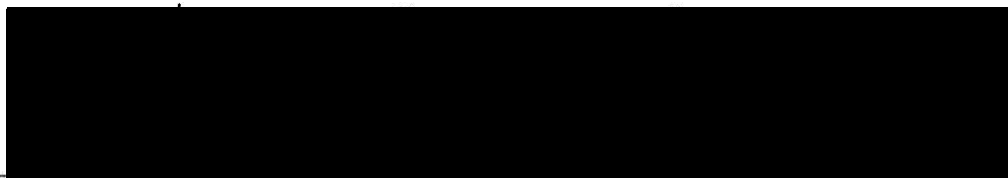
B. Break Clause

Notwithstanding that the term of the Lease is 25 years Merrión Property Group Ltd hereby agree that the Republic of Chile may terminate the Lease on the 1st day of the 5th year, 10th year, 15th year, or 20th year of the term granted by serving on Merrión Property Group Ltd not less than 6 months prior irrevocable notice in writing to such effect, whereupon on the expiry of the said 6th month period the Lease shall automatically terminate and have no further effect but without prejudice to the rights of each party in respect of anteceded breach of any covenant therein.

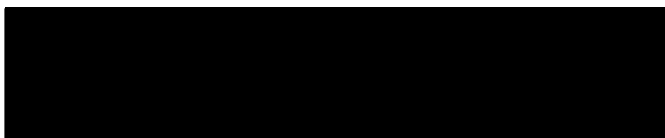
clausula
de
terminar
de
contrato

It is agreed by the Republic of Chile that the terms and conditions set out in this letter are personal to it and are not assignable to any third party.

The parties have signed this letter by way of confirmation of their agreement to the terms set out herein.



Signed for and on behalf of
Merrión Property Group Limited



Signed for and on behalf of
The Republic of Chile

D I R A S A D

TRADUCCIONES

TRADUCCIÓN AUTÉNTICA

I-354/12

ESTA ESCRITURA se celebra con fecha 1 de octubre de 2002, entre MERRION PROPERTY GROUP LIMITED, con domicilio registrado en [REDACTED] (en adelante denominada "la Arrendadora", por una parte, y la República de Chile (en adelante denominada "la Arrendataria"), por la otra parte.

CONSTE LO SIGUIENTE:

A. EN ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y en sus Anexos (salvo cuanto el contexto requiera o implique algo distinto), los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que respectivamente se les asigna conforme al presente:

A.1 "La Arrendadora" incluye a la citada Arrendadora y, cuando el contexto lo permita o requiera, incluye a sus sucesores y cesionarios y al o a los propietarios a la fecha de restitución del inmueble al cumplirse el período de vigencia estipulado en este instrumento presente.

A.2 "La Arrendataria" incluye a la citada Arrendataria y, cuando el contexto lo permita o requiera, incluye a sus sucesores y cesionarios permitidos.

A.3 "El inmueble arrendado" significa el inmueble que conforme al presente la Arrendadora entrega en arrendamiento a la Arrendataria, según se describe más específicamente en el

- // -

Primer Anexo de este instrumento y, cuando el contexto lo permita, incluye todas las servidumbres, derechos y privilegios pertinentes y todas las construcciones del mismo.

A.4 "Canon de arrendamiento" significa el canon de arrendamiento pagadero de acuerdo con el presente, independientemente de que sea el monto inicialmente fijado o un monto incrementado conforme a las disposiciones contenidas más adelante o en algún Anexo de este contrato.

A.5 "Riesgos asegurados" significa todas y cualquiera de las pérdidas o daños o potenciales pérdidas o daños provocados por incendio, inundación, rompimiento de cañerías de agua, tormenta, tempestad, rayo, explosión, terremoto, impacto, aeronave y artículos desprendidos de aeronaves, daños dolosos, conmoción civil, disturbios, responsabilidad civil y otros riesgos o peligros relacionados con el inmueble arrendado, y los accesorios y artefactos de la Arrendadora, incluido cristal (pero excluidas placas de cristal), y los honorarios, gastos, cargos y dineros por concepto de reconstrucción, reparación o pérdida (sea total o no) del inmueble arrendado o parte de él, y respecto de los cuales la Arrendadora pueda considerar conveniente contratar un seguro, lo que incluye (entre otros):

A.5.01 Pérdida del canon de arrendamiento de dos años pagadero por el inmueble arrendado o según lo estimado razonablemente conforme a este contrato de arrendamiento.

A.5.02 Gasto o gasto previsto en relación con la demolición y despeje del inmueble arrendado.

A.5.03 Todos los impuestos de timbres y estampillas

- // -

- // -

pagaderos con respecto a algún contrato de construcción o similar de acuerdo con las disposiciones de alguna Ley vigente a la fecha o en el futuro, y que pueda celebrarse en relación con la reconstrucción, restauración o reparación íntegra o parcial del inmueble arrendado debido a la destrucción, siniestro o daño del mismo, o a causa de alguno de los citados riesgos o peligros.

A.5.04 Un monto equivalente al 12,5% del costo total de reemplazo y restauración del inmueble arrendado (determinado en la forma dispuesta más adelante) con respecto al calculista de materiales y costos de los Arquitectos y sus honorarios profesionales y honorarios de consultoría.

A.6 "Leyes de construcción" significa las Leyes (de construcción y urbanización) del Gobierno Local de 1963 a 2000, y cualquier otra Ley vigente a la fecha que modifique, amplíe o reemplace dichas leyes, y las Normas, Reglamentos u Ordenanzas emitidas en conformidad con dichas Leyes, o cualquier Ley vigente a la fecha que modifique o reemplace dichas disposiciones legales.

A.7 "Mes" significa mes calendario, y las palabras derivadas de "mes" tendrán el correspondiente significado.

B. Todos los derechos de ingreso que la Arrendadora pueda ejercer se harán extensivos a los arquitectos, ingenieros, calculistas, trabajadores, contratistas, agentes, concesionarios y empleados de la Arrendadora.

C. Los diversos Anexos de este instrumento se considerarán incorporados y parte constitutiva del presente, y sus disposiciones regirán y se aplicarán en los mismos términos

- // -

- // -

que si estuvieran íntegramente reproducidas en este contrato.

1. Considerando el canon de arrendamiento y todos los demás pagos y obligaciones de la Arrendataria que se estipulan a continuación, la Arrendadora entrega por este acto en arrendamiento a la Arrendataria la totalidad del inmueble descrito en el Primer Anexo, SALVO los derechos, participaciones y servidumbres que se reservan a la Arrendadora, sus arrendatarios, concesionarios y todas las demás personas autorizadas por la Arrendadora, según lo especificado en el Segundo Anexo de este instrumento; la Arrendataria tendrá la posesión del inmueble por un período de vigencia de 25 años a contar de la fecha del presente, en tanto pague mediante orden de pago bancaria a la cuenta de la Arrendadora, o en la forma que la Arrendadora pueda disponer para tal efecto, el canon de arrendamiento, el cual será de \$89.500 al año durante los primeros cinco años del período de vigencia, pero podrá incrementarse de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Tercer Anexo del presente; dicho canon de arrendamiento se pagará por anticipado en forma trimestral, sin ningún descuento, los días 1 de enero, 1 de abril, 1 de julio y 1 de octubre de cada año, y de manera proporcional en el caso de cualquier período menor a un trimestre.

2. La Arrendataria, con el objeto de que las obligaciones estipuladas en el presente (salvo que se indique algo distinto) se mantengan durante todo el período de vigencia estipulado en este instrumento, conviene con la Arrendadora en lo siguiente:

- // -

- // -

2.01 OBLIGACIÓN DE PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENTO,
DERECHOS Y GASTOS

2.01.01 Pagará el canon de arrendamiento y el canon de arrendamiento incrementado según lo dispuesto en el presente, y todos los demás montos estipulados, en las fechas y en la forma especificada en el Cláusula 1, sin ningún descuento, compensación ni contrarreclamación.

2.01.02 Pagará y liquidará todos los derechos municipales, impuestos, cargos, gravámenes y gastos, y todos los derechos actuales y futuros de cualquier índole, sean parlamentarios, provinciales, locales o de cualquier otra naturaleza que puedan aplicarse, imponerse, cobrarse, exigirse o ser pagaderos a la fecha o en cualquier momento con respecto al inmueble arrendado o parte de él, o al propietario u ocupante de dicho inmueble o parte de él, o respecto de cualquier canon de arrendamiento derivado del inmueble o parte de él, o si la Arrendadora fuera responsable de pagar y pagara alguno de dichos derechos municipales, impuestos, cargos, gravámenes y gastos, la Arrendataria, a requerimiento, reembolsará a la Arrendadora el o los montos que ésta haya pagado, y pagará todas las cuentas por su consumo de electricidad, agua, gas (u otros combustibles o servicios) en el inmueble arrendado, salvo aquellos que se originen de recibos de cánones de arrendamiento o como resultado de alguna negociación en relación con el derecho de reversión de la Arrendadora. Sin embargo, se estipula que la cláusula precedente no será vinculante para la Arrendataria en la medida en que pueda estar legalmente exenta del pago de alguno de esos montos por

- // -

- // -

el hecho de tener inmunidad diplomática.

2.01.03 Pagará y saldará todas las cuentas de su consumo de electricidad, agua o gas (u otro combustible o servicio) en el inmueble arrendado.

2.02 CUMPLIMIENTO DE LAS EXIGENCIAS DE LAS AUTORIDADES LOCALES

2.02.01 La Arrendataria, a sus expensas, respetará y cumplirá en todos los aspectos con las disposiciones y requisitos de cualquier disposición legal vigente a la fecha o cualquier ordenanza o reglamento existente al amparo de dichas disposiciones legales vigentes a la fecha, y realizará y ejecutará, o dispondrá que se realicen o ejecuten todos los trabajos que conforme a dicha disposición legal, ordenanza o reglamento deba o requiera llevar a cabo en el inmueble arrendado o en relación con el mismo o parte de él, ya sea el propietario, la Arrendadora, la Arrendataria u ocupante, e indemnizará en todo momento a la Arrendadora por todas las demandas, reclamaciones y obligaciones al respecto y, sin limitar la generalidad de lo anterior, cumplirá con los requerimientos de cualquier autoridad local o legal y con la o las órdenes de algún tribunal competente.

2.02.02 En todo momento durante el citado período de vigencia, cumplirá con todas las recomendaciones o exigencias de la autoridad competente, independientemente de que sea notificada o comunicada a la Arrendadora o a la Arrendataria (quien notificará de inmediato a la otra parte) en relación con las normas de prevención de incendio, y los costos de ello serán compartidos entre la Arrendataria y la Arrendadora al

- // -

- // -

cumplir con esas recomendaciones o exigencias, y no impedirá el acceso al inmueble arrendado ni obstruirá la operación de algún aparato o dispositivo instalado a la fecha en el inmueble.

2.02.03 Realizará todos los trabajos que puedan ser necesarios para mitigar cualquier molestia en conformidad con algún aviso legítimamente notificado por una autoridad local o pública o de acuerdo con una orden judicial.

2.03 OBLIGACIONES EN MATERIA DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO

2.03.01 En todo momento durante el citado período de vigencia mantendrá en buenas condiciones, en el mismo estado en que se encuentra actualmente, la totalidad del inmueble arrendado y todas y cada una de sus partes interiores y exteriores; mantendrá en buen estado todas las edificaciones existentes ahora o que se construyan en el futuro y cada una de sus partes (cualquiera sea su condición actual) y todas las construcciones adicionales; asimismo, sin perjuicio de la generalidad de lo antes indicado, mantendrá en buenas condiciones los accesorios y artefactos de la Arrendadora en el inmueble y todas las tuberías, desagües, instalaciones eléctricas, cables, medidores, canales, sumideros, artefactos sanitarios y de agua, y todas las demás instalaciones y otros elementos en el inmueble arrendado, todas las paredes y cercas, estructuras del techo, fundaciones, elementos de madera, vigas y viguetas del piso y cielo raso, cañón de chimenea, canaletas, puertas, cerraduras, placas de vidrio y otros elementos de las ventanas, y deberán estar en las mismas buenas condiciones al momento de la restitución y traspaso del

- // -

- // -

inmueble arrendado al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia establecido en el presente.

2.03.02 En todo momento durante el citado período de vigencia, mantendrá el inmueble arrendado en forma prolija y ordenada, en buen estado en su totalidad, siempre con un aspecto limpio y atractivo durante la vigencia de este arrendamiento.

2.03.03 No interferirá ni dañará y, cuando sea necesario, reparará y reemplazará el sistema de calefacción (si hubiera), la instalación de electricidad, las conexiones de red húmeda o mangueras contra incendio en cualquier parte del inmueble arrendado.

2.03.04 No ingresará ni mantendrá ni permitirá que se ingrese o mantenga en el inmueble arrendado ni en parte alguna del mismo basura, residuos, desechos ni elementos que en opinión de la Arrendadora sean o puedan ser antihigiénicos, antiestéticos, ofensivos, peligrosos o puedan desmerecer la calidad o prestigio del inmueble arrendado, y con la frecuencia que sea necesaria o conveniente retirará del inmueble arrendado todos los desperdicios, basura y desechos que puedan acumularse o dejarse en el Inmueble.

2.03.05 Mantendrá el terreno que forma parte del inmueble arrendado y que no está construido, y el césped, jardín, árboles, arbustos y setos en forma limpia y ordenada, y las zanjales, arroyos, alcantarillas y cursos de agua limpios y sus orillas en buen estado.

2.03.06 No colocará ni depositará ni permitirá que se coloque o deposite para venta u otro propósito ningún

- // -

- // -

producto, artículo ni elemento que pueda obstruir o hacer que se obstruya el patio delantero del inmueble arrendado.

2.03.07 Una vez cada cinco años (al menos) del citado período de vigencia y el último año de dicho período (debido a terminación por vencimiento u otra razón), pintará de manera correcta y profesional todas partes de madera, metal y demás partes interiores del inmueble arrendado y de todas las construcciones adicionales que habitualmente se pinten o que requieran o deban pintarse, con al menos tres capas de pintura al óleo de buena calidad y con los colores aprobados previamente por la Arrendadora, quien no podrá denegar ni postergar injustificadamente su aprobación, y estucará, barnizará, pulirá, pintará al temple, dará una mano de pintura, empastará, blanqueará de manera correcta y profesional, y reempapelará todas las partes interiores del inmueble arrendado sólo si son partes ya empapeladas, y todas las partes adicionales del inmueble que habitualmente sean tratadas o requieran o deban ser tratadas en esa forma, con materiales apropiados y con el o los colores que apruebe previamente la Arrendadora, quien no podrá denegar ni tardar injustificadamente en dar esa aprobación.

2.03.08 Una vez cada cinco años (al menos) del citado período de vigencia y el último año de dicho período (debido a terminación por vencimiento u otra razón), pintará de manera correcta y profesional todas partes de madera, metal y demás partes exteriores del inmueble arrendado y de todas las construcciones adicionales que habitualmente se pinten o que requieran o deban pintarse, con al menos tres capas de pintura

- // -

- // -

al óleo de buena calidad y con los colores aprobados previamente por la Arrendadora, quien no podrá denegar ni postergar injustificadamente su aprobación, y estucará, barnizará, pulirá, pintará al temple, dará una mano de pintura, empastará y blanqueará de manera correcta y profesional todas las partes exteriores del inmueble arrendado y todas las partes adicionales del inmueble que habitualmente sean tratadas o requieran o deban ser tratadas en esa forma, con materiales apropiados y con el o los colores que apruebe previamente la Arrendadora, quien no podrá denegar ni postergar injustificadamente su aprobación.

2.03.09 Simultáneamente con el pintado exterior, lavará y limpiará todos los elementos exteriores del inmueble arrendado que habitual o normalmente se traten en esa forma.

2.03.10 Limpiará y tratará las superficies exteriores e interiores de las ventanas del inmueble arrendado al menos una vez cada dos meses.

2.03.11 Con la frecuencia que sea necesaria, limpiará y tratará todos los azulejos, ladrillos vidriados, ventanas de aluminio, puertas y superficies lavables similares.

2.04 OBLIGACIÓN DE NO REALIZAR MODIFICACIONES SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA ARRENDADORA

2.04.01 No realizará ni permitirá que se realice ninguna edificación ni construcción en el inmueble arrendado, ni modificará, ni hará construcciones adicionales, cortes, mutilaciones ni provocará daños, ni permitirá que se modifique, se realicen construcciones adicionales, cortes, mutilaciones ni que se provoquen daños en el inmueble

- // -

- // -

arrendado ni en parte alguna del mismo, lo que incluye, sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, cualquier parte del cielo raso, techo, paredes, pisos, partes de madera, o cables eléctricos, interruptores, empalmes, tomacorrientes, tuberías, llaves de agua u otros aparatos del inmueble arrendado; no realizará ni permitirá que se realice en el Inmueble ningún cambio estructural, construcción adicional ni modificación; no hará ni permitirá que se efectúe ningún cambio, construcción adicional ni modificación en el diseño interior, ni modificará ni cambiará ni permitirá que se modifique o cambie el plano, fachada o decoración arquitectónica del inmueble; no modificará, complementará, cortará, mutilará, dañará, ni cambiará ni permitirá que se modifique, complemente, corte, mutile, dañe ni cambie ningún accesorio, artefacto ni aparato de la Arrendadora en el inmueble arrendado sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora (quien no podrá denegar ni aplazar injustificadamente su consentimiento), y presentará a la Arrendadora los planos, dibujos y especificaciones que razonablemente puedan exigirse al considerar las modificaciones o complementos propuestos o con respecto a las modificaciones o complementos para las cuales se haya otorgado el consentimiento por escrito de la Arrendadora; si la Arrendadora lo solicitara, al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia estipulado en el presente restituirá el inmueble arrendado a las condiciones en que haya estado previamente.

2.04.02 No instalará ninguna división provisional sin el

- // -

- // -

previo consentimiento por escrito de la Arrendadora (quien no podrá denegar ni aplazar injustificadamente su consentimiento). SIN EMBARGO, SE ESTIPULA que cuando dicho consentimiento se otorgue por escrito, la Arrendataria deberá cumplir con todas las exigencias legales o de cualquier autoridad local, reguladora, pública u otra y, en particular, con las exigencias de las Autoridades Locales de Prevención y Combate de Incendios.

2.04.03 No realizará ni permitirá que se realice en el inmueble arrendado, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora (quien no podrá denegarlo ni aplazarlo injustificadamente), ningún trabajo de urbanización según se define en la Ley de Construcción; no hará ni omitirá ni permitirá que se realice ni omita ninguna gestión en relación con el inmueble arrendado cuando la acción u omisión contravenga la Ley de Construcción o algún aviso, orden, licencia, consentimiento o permiso que se haya entregado, dado u otorgado conforme a dicha ley o a cualquier disposición legal que la reemplace; indemnizará a la Arrendadora (luego del vencimiento del citado plazo o durante su vigencia) y mantendrá el derecho a indemnización de la Arrendadora por todas las acciones, procesos, daños, multas, costos, cargos, demandas y reclamaciones que se deriven de esos actos y omisiones, y por los costos de cualquier solicitud de permiso de construcción y por los trabajos y gestiones que se realicen para la obtención de ese permiso.

2.04.04 Indemnizará a la Arrendadora por todas las acciones, procesos, daños, multas, costos, cargos, demandas y

- // -

- // -

reclamaciones con respecto a esos actos y omisiones, y por los costos de cualquier solicitud de permiso de construcción y por los trabajos y gestiones que se realicen para la obtención del mismo.

2.04.05 En el caso de que la Arrendadora diera su consentimiento por escrito para alguna materia conforme a las disposiciones de este contrato de arrendamiento y en el caso en que el permiso de alguna Autoridad de Construcción conforme la Ley de Construcción fuera necesario para alguna construcción adicional, modificación o cambio en el inmueble arrendado o para efectuar un cambio de uso del inmueble, solicitará a sus expensas ante las Autoridades Locales y de Construcción todos los consentimientos y permisos que puedan requerirse en relación con ello; asimismo, dará aviso a la Arrendadora del otorgamiento o denegación (según corresponda) de esos consentimientos y permisos inmediatamente después de haber sido informada al respecto.

2.05 OBLIGACIÓN DE ENTREGAR TODOS LOS AVISOS A LA ARRENDADORA

2.05.01 Comunicará de inmediato a la Arrendadora cualquier aviso, orden o proposición que se entregue a la Arrendataria conforme a las Leyes de Construcción, y si la Arrendadora lo solicitara, presentará los instrumentos requeridos, y si el aviso se notificara debido a algún acto u omisión de la Arrendataria a solicitud de la Arrendadora a fin de presentar o participar en la presentación de objeciones o declaraciones con respecto a ese aviso, orden o proposición que la Arrendadora pueda solicitar, los costos serán compartidos

- // -

- // -

entre la Arrendadora y la Arrendataria.

2.06 REPARACIÓN DE ALGÚN INCUMPLIMIENTO

2.06.01 A solicitud por escrito de la Arrendadora o de sus agentes, retirará de inmediato cualquier edificación, construcción, modificación o instalación adicional realizada en contravención a alguna de las citadas estipulaciones, y si alguna parte del inmueble arrendado se hubiera modificado o retirado en contravención a dichas estipulaciones, restaurará, reemplazará o reconstruirá de inmediato, a requerimiento por escrito, el inmueble arrendado de acuerdo con los planos y dibujos originales.

2.07 OBLIGACIÓN DE NO PROVOCAR MOLESTIAS

2.07.01 No ingresará ni permitirá que se ingrese al inmueble arrendado ningún equipo, artículo, sustancia ni otro elemento -salvo lo requerido justificadamente para mantener y reparar el inmueble arrendado- que pueda provocar ruidos o vibraciones o que pueda ser peligroso o causar molestias a la Arrendadora o a los propietarios u ocupantes vecinos, o a alguna otra parte o al vecindario.

2.07.02 No realizará ni permitirá que se realice en el inmueble arrendado ni en parte de él ni en relación con el mismo algo que pueda ser o convertirse en un peligro, fastidio, molestia, inconveniente o trastorno para la Arrendadora.

2.07.03 Pagará todos los costos, cargos y gastos en que pueda incurrir la Arrendadora para eliminar algún peligro, fastidio, molestia, inconveniente o trastorno en relación con el inmueble arrendado.

- // -

- // -

2.08 OBLIGACIÓN DE NO SOBRECARGAR EL INMUEBLE ARRENDADO

2.08.01 No ingresará ni permitirá que se ingrese al inmueble arrendado algún equipo, artículo, sustancia ni otro elemento que en opinión de la Arrendadora pueda provocar daños en la estructura del inmueble arrendado o de algún inmueble adyacente o ejercer algún peso o presión superior a lo que el inmueble arrendado puede soportar con un apropiado margen de seguridad y, en particular, no sobrecargará el piso, las instalaciones eléctricas ni otros servicios suministrados al inmueble arrendado, ni suspenderá ningún peso excesivo desde el cielo raso, de los montantes de las paredes ni de su estructura.

2.09 OBLIGACIÓN RESPECTO DE SEGURO

2.09.01 Contratará una póliza de seguro a nombre de la Arrendadora y de la Arrendataria en conjunto, y mantendrá dicha póliza vigente durante todo el período de vigencia por un monto de al menos un millón de libras irlandesas (€ 2.000.000) o el monto superior que la Arrendadora pueda exigir con respecto al inmueble arrendado por responsabilidad civil, lesiones o fallecimiento de alguna persona o daños a la propiedad; ambas pólizas (por riesgos asegurados y por responsabilidad civil) deberán contener una disposición que establezca que la póliza no podrá anularse ni podrá permitirse su caducidad sin dar aviso por escrito a la Arrendadora con treinta días de anticipación.

2.09.02 Presentará ante a la Arrendadora, previa solicitud, la póliza, los detalles de la cobertura y las condiciones relativas a los seguros especificados previamente,

- // -

- // -

y el comprobante de la prima a la fecha cuando así lo exija la Arrendadora en cualquier año calendario. Si la Arrendataria por cualquier razón no pagara alguna prima del seguro o no proporcionara a la Arrendadora los detalles de la póliza y de la prima anual, la Arrendadora tendrá derecho a pagar la misma y a cobrar a la Arrendataria todos los montos que haya pagado, los se cobrarán como indemnización por daños y perjuicio liquidados.

2.09.03 Si el inmueble arrendado o parte de él se destruyera o dañara debido a alguno de los riesgos asegurados, y la Arrendadora no pudiera recuperar la totalidad o parte del dinero del seguro pertinente exclusivamente o en parte debido a alguna acción u omisión de la Arrendataria, en ese caso, la Arrendataria pagará de inmediato a la Arrendadora la totalidad (según corresponda) una proporción justa del costo de reconstrucción y restauración del inmueble arrendado y de cualquier otro inmueble con respecto al cual el seguro de la Arrendadora resulte viciado debido a la acción u omisión de la Arrendataria.

2.09.04 Pagará a la Arrendadora la prima total adeudada con respecto al seguro del inmueble arrendado que la Arrendadora haya pagado en conformidad con la cláusula 3.01.02 del presente, contra la presentación ante la Arrendataria de un extracto de la póliza del seguro y una copia del comprobante de la última prima o de la solicitud de los corredores de seguro respecto de la prima del año en curso.

2.10 OBLIGACIÓN DE DAR AVISO A LA ARRENDADORA DE CUALQUIER DEMANDA QUE AFECTE AL INMUEBLE

- // -

- // -

2.10.01 Dará de inmediato aviso a la Arrendadora de cualquier demanda que afecte al inmueble arrendado o parte de él.

2.11 OBLIGACIÓN CON RESPECTO A CESIONES

2.11.01 No cederá, transferirá, subarrendará ni compartirá la posesión u ocupación del inmueble arrendado ni de parte alguna del mismo sin el consentimiento de la Arrendadora (el que no podrá aplazarse ni denegarse injustificadamente), ni permitirá que alguna persona ocupe el inmueble arrendado o parte de él en calidad de cesionario; A PESAR DE LO ANTERIOR, la Arrendadora no denegará injustificadamente su consentimiento para una cesión, transferencia o subarrendamiento de la totalidad del inmueble arrendado a un cesionario o subarrendatario de solvencia comprobada.

2.11.02 En las siguientes subcláusulas y en esta cláusula 11, la palabra "cesión" incluye cualquier transferencia, subarrendamiento, ocupación o posesión compartida del inmueble arrendado, y la palabra "cesionario" deberá interpretarse en concordancia con esto.

2.11.03 La Arrendataria, antes de cualquier cesión, solicitará el consentimiento de la Arrendadora y le entregará toda la información razonable que la Arrendadora pueda requerir respecto del cesionario propuesto.

2.11.04 El consentimiento de la Arrendadora para la cesión deberá otorgarse por escrito.

2.11.05 En el caso de un subarrendamiento (salvo en caso de Hipoteca), el subarrendatario, si la Arrendadora lo exigiera, celebrará un acuerdo directo con la Arrendadora en

- // -

- // -

que se comprometa a cumplir y respetar todas las cláusulas (excepto la relativa al pago del canon de arrendamiento estipulado en el presente), y las condiciones contempladas en este instrumento, y todo contrato de subarrendamiento estará también supeditado a las siguientes condiciones, las que deberán estar contenidas en el mismo:

a) una cláusula en que el subarrendatario se comprometa incondicionalmente a no ceder, transferir, subarrendar ni compartir la posesión u ocupación de parte del inmueble arrendado conforme a ese instrumento;

b) una cláusula en que el subarrendatario se comprometa a no ceder, transferir, subarrendar ni compartir la posesión ni ocupación de la totalidad del inmueble arrendado conforme a ese instrumento sin obtener previamente el consentimiento por escrito de la Arrendadora;

c) una cláusula, condición o disposición conforme a la cual el canon de arrendamiento estipulado en el contrato de subarrendamiento será revisado en las mismas oportunidades y en la misma forma contemplada en este contrato de arrendamiento;

d) una cláusula, condición o disposición conforme a la cual el canon de arrendamiento pagadero de acuerdo con el contrato de subarrendamiento no será inferior al canon de arrendamiento pagadero conforme al presente;

e) una cláusula que establezca que cualquier contrato de subarrendamiento otorgado al amparo del contrato de subarrendamiento, ya sea directa o indirectamente, deberá contener disposiciones similares a las indicadas previamente

- // -

- // -

en este párrafo 2.11.05;

f) cláusulas y condiciones en los mismos términos que las contenidas en este contrato de arrendamiento en la medida en que las circunstancias lo permitan.

2.12 OBLIGACIÓN DE NO ELIMINAR SUSTANCIAS NOCIVAS

2.12.01 No obstruirá, bloqueará ni dañará, ni permitirá que se obstruya, bloquee o dañen los desagües, alcantarillas, canaletas, tuberías, canales y cursos de agua del inmueble arrendado ni permitirá que se depositen en los mismos aceites, grasas ni otras materias ni sustancias nocivas o perjudiciales, y en el caso de que esas instalaciones se obstruyan, bloqueen o dañen, reparará a la brevedad posible todos esos daños y aquellos provocados debido a ello en el inmueble arrendado.

2.12.02 No liberará ni permitirá que se liberen gases, vapores ni sustancias nocivas ni perjudiciales desde el inmueble arrendado, ni depositará ninguna materia sólida en los desagües o alcantarillas, ni descargará ni permitirá que se descarguen allí líquidos venenosos o nocivos de cualquier clase o naturaleza.

2.13 OBLIGACIÓN DE NO HACER PUBLICIDAD

2.13.01 No colocará no exhibirá, ni permitirá que se coloque o exhiba en el inmueble arrendado, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse ni postergarse injustificadamente, ningún letrero, afiche, cartel ni aviso publicitario de ningún tipo que sea visible desde el exterior del inmueble arrendado, salvo los ya existentes y que sean justificadamente necesarios en relación

- // -

- // -

con el negocio o actividad que legítimamente se desarrolle en el inmueble. SIN EMBARGO, SE ESTIPULA QUE ninguna disposición del presente constituye un consentimiento para colocar, exhibir o mantener en el inmueble arrendado algún letrero, afiche, cartel o aviso publicitario sin el permiso, aprobación o consentimiento que pueda requerirse en conformidad con las Leyes de Construcción.

2.14 OBLIGACIÓN DE PERMITIR A LA ARRENDADORA COLOCAR AVISOS DE ARRENDAMIENTO O VENTA DEL INMUEBLE

2.14.01 Permitirá a la Arrendadora, durante los seis meses inmediatamente anteriores al vencimiento o terminación anticipada del período de vigencia estipulado, colocar y mantener avisos de arrendamiento o venta del inmueble sin que interfieran en ninguna parte del inmueble arrendado.

2.14.02 En todo horario diurno razonable y conveniente, previo aviso con setenta y dos horas de anticipación, permitirá que todos los potenciales compradores o corredores de propiedades de la Arrendadora, mediante una orden por escrito de la Arrendadora o sus agentes, visiten el inmueble arrendado sin interrupción, pero sin interferir indebidamente en las actividades de la Arrendataria.

2.15 OBLIGACIONES EN CALIDAD DE USUARIO

2.15.01 No utilizará ni permitirá que se utilice el inmueble arrendado ni parte de él, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora, para un propósito distinto al de oficinas y de manera supeditada a las condiciones especificadas en el párrafo 2.15.02 c), y no utilizará ni permitirá su uso para ningún otro propósito sin el

- // -

- // -

consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse ni aplazarse injustificadamente.

2.15.02 Sin perjuicio de la generalidad de las disposiciones anteriores:

a) no utilizará ni permitirá que se utilice el inmueble arrendado (excluido su piso superior) ni parte alguna del mismo como residencia, ni permitirá que alguna persona pernocte en el inmueble arrendado, ni utilizará ni permitirá que se utilice para fines institucionales o de beneficencia pública, ni en una forma no concordante con las exigencias vigentes de las Leyes de Construcción;

b) no mantendrá ni permitirá que se mantenga en el inmueble arrendado ningún animal, salvo en la medida en que pueda ser necesario para la protección del inmueble, y no utilizará el inmueble para ningún propósito ilegal, ni mantendrá ni permitirá que se realice en él ninguna subasta o acto que incluya subasta de vehículos motorizados de cualquier descripción);

c) no mantendrá ni permitirá que se mantenga en el inmueble arrendado, sin el consentimiento por escrito de la Arrendadora, ningún material peligroso, explosivo, combustible (incluido petróleo), nocivo ni ofensivo, ni ningún material cuyo mantenimiento pueda constituir legalmente una molestia o que requiera autorización de alguna autoridad pública local u otra entidad.

2.15.03 En tanto el inmueble arrendado o parte de él se utilice para efectos de venta minorista o depósito de venta de una empresa minorista, cumplirá con todas las exigencias de la

- // -

- // -

Leyes Industriales y la Ley de Inmuebles de Oficinas, y la o las leyes que las modifiquen, amplíen o reemplacen, con las normas y reglamentos que se dicten al amparo de dichas leyes, y con todas las demás obligaciones que imponga la legislación al inmueble arrendado y a la realización de las actividades comerciales que a la fecha se desarrollen en el inmueble arrendado, e indemnizará a la Arrendadora por todas las obligaciones derivadas de alguna contravención de esas exigencias.

2.15.04 Si la Arrendataria solicitara el consentimiento de la Arrendadora a fin de utilizar el inmueble arrendado o parte de él para la venta de artículos al detalle, deberá presentar a la Arrendadora la Autorización de la Autoridad local para el cambio de uso del inmueble, y si la Arrendataria utilizara el inmueble para ese uso modificado, deberá pagar el canon de arrendamiento incrementado del inmueble acordado por las partes y, en caso de desacuerdo, ese canon de arrendamiento será fijado por un tasador designado por la Arrendadora, tras lo cual el canon de arrendamiento incrementado reemplazará el canon de arrendamiento pagadero originalmente y estará supeditado a modificación al vencimiento de cada período de cinco años del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, en la misma forma que el canon de arrendamiento original haya estado sujeto a variación y en los mismos términos en todos los aspectos que el canon de arrendamiento original.

2.16 OBLIGACIÓN DE EVITAR NUEVAS SERVIDUMBRES

2.16.01 No permitirá deliberadamente servidumbres

- // -

- // -

adicionales en el inmueble arrendado ni la adquisición de algún nuevo derecho de luz, paso, desagüe ni otra servidumbre, y si se materializara o fuera inminente la materialización de alguna nueva servidumbre o derecho de paso, dará aviso a la Arrendadora y adoptará, sobre la base de costos compartidos entre la Arrendataria y la Arrendadora, todas las acciones que puedan ser convenientes o necesarias a fin de evitar la materialización de esa servidumbre o derecho de paso; SE ESTIPULA QUE si la Arrendataria no adoptara o faltara a su deber de adoptar esas acciones, la Arrendadora estará legítimamente facultada para ingresar al inmueble arrendado con el fin de lograr la protección del mismo.

2.17 OBLIGACIÓN DE PAGAR EL I.V.A., LOS IMPUESTOS DE
TIMBRES Y ESTAMPILLAS, Y LOS DERECHOS DE REGISTRO DE BIENES
RAÍCES

2.17.01 Pagará el impuesto al valor agregado por la formalización de este contrato de arrendamiento, los impuestos de timbres y estampillas de los ejemplares del presente contrato, y los costos de inscripción del mismo en el Registro de Bienes Raíces; además, pagará todo impuesto al valor agregado u otro impuesto sustitutivo similar adeudado sobre cualquier canon de arrendamiento pagadero conforme al presente, e indemnizará a la Arrendadora por dichos impuestos. Sin embargo, se estipula que la cláusula precedente no será vinculante para la Arrendataria en la medida en que esté legalmente exenta del pago y liquidación de esos montos en virtud de su inmunidad diplomática.

2.18 OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR A LA ARRENDADORA

- // -

- // -

2.18.01 Indemnizará a la Arrendadora por todos los gastos, costos, reclamaciones, demandas, daños y perjuicios y demás obligaciones razonables de cualquier naturaleza con respecto a lesiones o fallecimiento de alguna persona o daños a la propiedad, independientemente de que se originen directa o indirectamente de:

a) la condición o estado en que se encuentre el inmueble arrendado;

b) la existencia de alguna modificación del inmueble o de la condición o estado en que se encuentre esa modificación;

c) el uso del inmueble arrendado;

d) algún trabajo que haya realizado o que esté realizando en el inmueble arrendado el Arrendataria, sus trabajadores, agentes o subarrendatarios;

e) algún elemento que exista a la fecha o que se coloque en el futuro o sobresalga del inmueble arrendado, o cualquier otra causa originada en el inmueble arrendado.

2.19 EXCLUSIÓN DE ALMACENAMIENTO DE SUSTANCIAS PELIGROSAS

2.19.01 No almacenará ni mantendrá en el inmueble arrendado ni en parte alguna del mismo ninguna sustancia explosiva, especialmente inflamable o peligrosa, o que pueda incrementar el riesgo de incendio o explosión, o que pueda provocar corrosión o filtrarse y afectar en alguna forma al inmueble arrendado, o cuyo mantenimiento o uso pueda contravenir alguna ley o reglamento u ordenanza local, y no albergará ni operará ni permitirá que se albergue u opere en el inmueble arrendado ni en parte del mismo ninguna clase de equipo o maquinaria -salvo las máquinas habituales

- // -

- // -

relacionadas con las actividades o negocios de la Arrendataria- que provoque vibración excesiva o molestias o alteraciones a los demás arrendatarios u ocupantes de algún inmueble vecino o contiguo.

2.20 ACCESO DE LA ARRENDADORA

2.20.01 Permitirá a la Arrendadora (previo aviso a la Arrendataria con una anticipación razonable) en todo horario apropiado, ingresar al inmueble arrendado con el propósito de ver el estado o la condición del mismo y para tomar inventario de los accesorios de la Arrendadora en el inmueble y asegurarse de que no se haya realizado nada que constituya una violación de alguna de las cláusulas del presente. Sin embargo, se estipula que solo la Arrendadora ejercerá este derecho de ingreso (en tanto la Arrendataria goce de inmunidad diplomática), sin perjuicio de los derechos extraterritoriales de la Arrendataria, y que mantendrá confidencialidad absoluta en todo momento. Si la Arrendadora requiriera ingresar a alguna parte del inmueble arrendado que la Arrendataria considere particularmente reservada (lo que incluye, sin perjuicio de la generalidad de lo anterior, algún área en que se transmitan códigos), solo podrá accederse a ese lugar previo aviso por escrito de la Arrendadora con al menos 7 días de anticipación (salvo en caso de emergencia), y solo si un representante de la Arrendataria está presente o tiene la oportunidad de estar presente.

2.20.02 Permitirá que la Arrendadora subsane, restaure y repare cualquier falla, defecto y desperfecto del que la Arrendataria sea responsable conforme al presente y respecto

- // -

- // -

del cual la Arrendadora deba dar aviso por escrito a la Arrendataria y que ésta tenga la obligación de subsanar, restaurar o reparar en conformidad con las cláusulas de este instrumento dentro de un plazo de dos meses calendario luego de la entrega de ese aviso. Si la Arrendataria incurriera en cualquier momento en incumplimiento de las cláusulas de este contrato o con respecto a la reparación, mantenimiento o decoración del inmueble arrendado, la Arrendadora o los agentes y trabajadores de la Arrendadora podrán legítimamente, pero sin perjuicio del derecho de reingreso al inmueble contemplado en el presente, ingresar al inmueble arrendado y subsanar, restaurar, reparar el inmueble y realizar trabajos de mantenimiento del mismo, y todos los gastos en que se incurra justificada y correctamente para dichos propósitos (incluidos honorarios de calculistas y otros profesionales) constituirán una deuda de la Arrendataria, quien deberá efectuar el reembolso a la Arrendadora a requerimiento de ésta; si no se efectuara el pago, la Arrendadora podrá cobrar la deuda como indemnización por daños y perjuicios liquidados. Se estipula que la Arrendadora deberá provocar los menores daños e inconvenientes posibles, y reparar los daños que ocasione.

2.20.03 Permitirá a la Arrendadora o a los agentes y trabajadores de la Arrendadora (si estuvieran autorizados por la Arrendadora), a los arrendatarios y ocupantes de algún inmueble contiguo o adyacente, o a sus respectivos agentes y trabajadores, en cualquier momento previo aviso por escrito a la Arrendataria con una anticipación razonable (salvo en casos de emergencia), ingresar al inmueble arrendado a fin de

- // -

- // -

realizar reparaciones o modificaciones relacionadas con el inmueble contiguo o adyacente, o para reparar, mantener, renovar, conectar o limpiar alguna tubería, desagüe, canal, curso de agua, alcantarilla, instalación eléctrica o cableado perteneciente o proveniente o destinado a ese inmueble contiguo. (La Arrendadora o la persona que ingrese deberá reparar todos los daños provocados a la Arrendataria, pero sin indemnización por alguna molestia o inconveniente provocado a la Arrendataria).

2.20.04 El hecho de que la Arrendadora ejecute alguna reparación en conformidad con las disposiciones precedentes no implicará ni se considerará que implica alguna obligación de la Arrendadora de realizar alguna clase de reparación en el inmueble arrendado ni reducirá ni mitigará en forma alguna las obligaciones de la Arrendataria de realizar todas las reparaciones en el inmueble arrendado, las que son y serán en todo momento de responsabilidad de la Arrendataria.

2.21 DERECHO A INDEMNIZACIÓN DE LA ARRENDADORA

2.21.01 Indemnizará total y efectivamente a la Arrendadora por el incumplimiento o inobservancia de la Arrendataria de alguna de las cláusulas y condiciones del presente, y por las acciones, costos, demandas, gastos y reclamaciones de cualquier naturaleza originadas en relación o como consecuencia (directa o indirecta) de dicho incumplimiento o inobservancia.

2.22 RESTITUCIÓN

2.22.01 Restituirá a la Arrendadora el inmueble arrendado al vencimiento o terminación anticipada del período de

- // -

- // -

vigencia estipulado en el presente, junto con todas las llaves y accesorios de toda naturaleza del inmueble arrendado o que durante el período de vigencia puedan haberse colocado o instalado en el mismo, salvo los accesorios de la Arrendataria (o que estén legítimamente en su poder), que previamente se hayan retirado (incluidas las divisiones y puertas instaladas por la Arrendataria con el consentimiento por escrito de la Arrendadora), y reparará todos los daños provocados por el retiro de accesorios; se exceptúan los artículos que se vendan a un nuevo arrendatario.

3.00 OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA

3.01 La Arrendadora asume por este acto las siguientes obligaciones ante la Arrendataria:

3.01.01 En tanto la Arrendataria efectúe el pago de los cánones de arrendamiento estipulados en el presente y cumpla y respete los compromisos y acuerdos que le corresponden en conformidad con este instrumento, tendrá el goce pacífico del inmueble arrendado durante el citado período de vigencia, sin ninguna interrupción de la Arrendadora ni de ninguna otra persona que legítimamente actúe en representación de la Arrendadora.

3.01.02 Asegurará en nombre de la Arrendadora y de la Arrendataria en conjunto, con un asegurador de prestigio en Irlanda, el inmueble arrendado y todos los accesorios y artefactos de la Arrendadora en el inmueble, y las modificaciones o mejoras realizadas por la Arrendataria, y mantendrá esos bienes asegurados por el costo total de reemplazo (el que será determinado por la Arrendadora o su

- // -

- // -

tasador); dicho monto se incrementará anualmente de acuerdo con la variación del Índice Precios al Consumidor; estos aumentos deberán ser aprobados por la Arrendadora y la Arrendataria por todos los riesgos asegurados.

3.01.03 Si en cualquier momento durante el período de vigencia el inmueble arrendado o parte de él se destruyera o dañara a causa de alguno de los riesgos asegurados, y no quedara en condiciones aptas para ser ocupado o utilizado, y la o las pólizas pertinentes del seguro contratado por la Arrendadora no estuvieran viciadas o no se denegara en su totalidad o en parte el pago del seguro debido a algún acto, negligencia o incumplimiento de la Arrendataria o de alguna parte que actúe en su nombre, la Arrendadora procederá a ocupar el dinero del seguro en la reparación, reconstrucción y/o restauración del Inmueble Arrendado, en forma profesional, con la debida diligencia, y (de manera supeditada a la obtención de las aprobaciones, permisos y autorizaciones necesarias de la Autoridad o de un tercero), conforme a las mismas especificaciones existentes a la fecha.

4.00 NO PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

4.01.01 SE ESTIPULA y se conviene por este acto en que si en cualquier momento se incurriera en mora en el pago del canon de arrendamiento o canon adicional y el pago no se efectuara dentro de los veintiún días posteriores a su vencimiento (independientemente de que se exija o no legalmente), o si la Arrendataria iniciara un proceso de liquidación o administración a través de un síndico o, en caso de ser una persona natural o una empresa, se declarara o fuera

- // -

- // -

declarada en quiebra o celebrara algún convenio o concordato con sus acreedores, o si no cumpliera o respetara alguna condición o acuerdo conforme a este instrumento, regirán las siguientes disposiciones en cada uno de esos casos:

a. Será legítimo que la Arrendadora o cualquier persona debidamente autorizada para actuar en su nombre ingrese al inmueble arrendado o parte de él en representación de la totalidad, a fin de recuperar la posesión del inmueble en los mismos términos que si este contrato no se hubiera celebrado.

b. La Arrendadora, mediante aviso por escrito con al menos 48 horas de anticipación, podrá solicitar a la Arrendataria o al liquidador o síndico, según corresponda, renunciar a este contrato de arrendamiento, y la notificación para tal efecto operará automáticamente como terminación del arrendamiento conforme al presente. La Arrendadora (sic), el liquidador o síndico, según corresponda, conviene por este acto en que al recibir dicho aviso formalizará todos los documentos necesarios para hacer efectiva la terminación/renuncia.

4.01.02 Sin perjuicio de ningún de derecho de la Arrendadora a iniciar acciones o ejercer algún recurso en relación con algún incumplimiento anterior de alguna de las cláusulas del presente en que haya incurrido la Arrendataria y tras la ocurrencia de alguno de dichos hechos, la Arrendadora estará legítimamente facultada para terminar este arrendamiento mediante Aviso de Terminación a la Arrendataria, en que se disponga que deberá restituir la posesión del inmueble arrendado dentro del plazo de un mes a contar de la

- // -

- // -

entrega del citado Aviso de Terminación, plazo que no se cumplirá necesariamente el día de pago del canon de arrendamiento ni un día de semana, y tras el cual el contrato de arrendamiento se considerará debidamente terminado y la Arrendadora tendrá entonces derecho a la posesión del inmueble arrendado en los mismos términos que si nunca se hubiera celebrado este contrato de arrendamiento; la Arrendadora deberá enviar dicho Aviso de terminación por carta certificada dirigida a la Arrendataria al inmueble arrendado.

5.0 DAÑOS Y PERJUICIOS EN EL INMUEBLE ARRENDADO

5.01 Si en cualquier momento durante el período de vigencia el inmueble arrendado o parte de él se destruyera o dañara a causa de alguno de los riesgos asegurados, y no quedara en condiciones aptas para ser ocupado o utilizado, y la o las pólizas pertinentes del seguro contratado por la Arrendadora no estuvieran viciadas o no se denegara en su totalidad o en parte el pago del seguro debido a algún acto, negligencia o incumplimiento de la Arrendataria o de alguna parte que actúe en su nombre, se suspenderá y dejará de ser pagadero el canon de arrendamiento estipulado en el presente o una proporción razonable y justa del mismo, de acuerdo con la naturaleza y alcance de los daños sufridos, hasta que el inmueble arrendado esté nuevamente en condiciones aptas para su ocupación o uso, o por un período de dos años desde la fecha de su destrucción o daño; de ambos plazos, el que sea menor; se estipula que si surgiera alguna controversia con respecto a esta cláusula, dicha controversia será sometida a la decisión de un solo árbitro, de acuerdo con la Ley de

- // -

- // -

Arbitraje de 1954 o alguna disposición legal sustitutiva vigente a la fecha.

6.0 CLÁUSULA DIPLOMÁTICA

Si la República de Irlanda y la República de Chile rompieran relaciones diplomáticas, o si la República de Chile cerrara su misión en Dublín y la Arrendataria tuviera que terminar este contrato de arrendamiento, deberá entregar a la Arrendadora un aviso por escrito al respecto con una antelación razonable. La Arrendadora aceptará la terminación de este contrato de arrendamiento, tras lo cual quedará rescindido y sin efecto, pero sin perjuicio de los derechos de cualquiera de las partes derivados de un incumplimiento anterior de alguna cláusula.

7.00 AVISOS

7.01 Todo aviso que deba darse de acuerdo con lo dispuesto el presente o en algún Anexo de este instrumento se considerará notificado si se entrega por mano o se envía por correo certificado con porte pagado a la Arrendadora a su último domicilio conocido a la fecha, o a la Arrendataria al inmueble arrendado o, si la Arrendataria es una persona natural, al inmueble o a su último domicilio conocido; cuando se despache por mano, el aviso se considerará entregado en la fecha en que se entregue, y cuando se envíe por correo, al cumplirse cuarenta y ocho horas de la fecha en que el sobre con el aviso con la dirección correcta se haya despachado por vía postal; SE ESTIPULA que si el servicio postal se suspendiera o restringiera en el Estado, la Arrendadora estará facultada para notificar ese aviso mediante su publicación en un periódico de circulación

- // -

- // -

diaria en Dublín, en cuyo caso el aviso se considerará notificado una semana después de su publicación.

7.02 Si la Arrendadora o la Arrendataria fuera una sociedad sin domicilio registrado en el Estado, será legítimo dar cualquier aviso al Conservador de Comercio a la fecha.

8.00 DEFINICIONES Y SIGNIFICADOS

8.01 En este instrumento y en sus Anexos, cuando el contexto lo permita, las palabras en género neutro incluirán los géneros masculino y femenino, según corresponda, y las palabras en género masculino incluirán el género femenino; las palabras en singular incluirán el plural y viceversa, y cuando la Arrendataria esté conformada por dos o más personas, las obligaciones asumidas por la Arrendataria en este instrumento se considerarán asumidas por las demás personas de manera solidaria.

9.0 CONSENTIMIENTOS

9.01 Se considerará que cuando conforme a cualquier disposición se requiera el consentimiento de la Arrendadora se requerirá también el consentimiento de cualquier acreedor hipotecario de la participación de la Arrendadora, y se considerará que toda indemnización que deba pagarse a la Arrendadora incluye, cuando sea necesario, a los acreedores hipotecarios de la participación de Arrendadora, y dicho consentimiento podrá ser otorgado por un agente debidamente autorizado.

10.0 INTERESES

10.01 Las partes acuerdan por este acto, sin perjuicio de los demás derechos o recursos de la Arrendadora en conformidad con este instrumento, que todo pago que la

- // -

- // -

Arrendataria deba efectuar a la Arrendadora según lo dispuesto en este contrato, ya sea en relación con algún canon de arrendamiento u otros conceptos, devengará intereses desde su fecha de vencimiento, a la tasa que sea mayor entre las siguientes:

- i) veinticinco por ciento anual, o
- ii) diez por ciento sobre la tasa de sobregiro "A" a la fecha cobrada por "Associated Banks".

Todos estos intereses podrán cobrarse en los mismos términos que si fueran canon de arrendamiento; se estipula que no se aplicará ningún interés sobre pagos efectuados dentro de los catorce días posteriores a su fecha de vencimiento.

11.0 DOMICILIO DE LA ARRENDATARIA

11.01 El domicilio de la Arrendataria para la entrega de avisos es 44 Wellington Road, Dublin 4, Sovereign State.

SE CERTIFICA QUE el inmueble entregado en arrendamiento en conformidad con el presente está situado en el Condado de Dublín.

POR ESTE ACTO SE CERTIFICA que la contraprestación (salvo el canon de arrendamiento) por el contrato de arrendamiento es imputable íntegramente al inmueble, el cual no es un inmueble residencial, y que la operación contemplada en este instrumento no forma parte de ninguna operación mayor ni de una serie de operaciones con respecto a la cual el monto, valor o monto o valor total de la contraprestación (salvo el canon de arrendamiento) imputable al bien raíz no residencial exceda de €6.350.

POR ESTE ACTO SE CERTIFICA que las disposiciones del

- // -

- // -

Artículo 111 de la Ley de Consolidación de Impuestos de Timbres y Estampillas de 1999 es aplicable a este instrumento.

PRIMER ANEXO

Inmueble ubicado en 44 Wellington Road, Ballsbridge, Dublin 4, junto con la bodega situada en su jardín posterior; solo para efectos de identificación, el inmueble se describe más detalladamente en el plano adjunto, donde se enmarca con una línea gruesa negra.

SEGUNDO ANEXO

1. En lo que respecta a la Arrendadora, sus arrendatarios, concesionarios y todas las demás personas autorizadas por la Arrendadora, los propietarios u ocupantes a la fecha de terrenos e inmuebles colindantes o contiguos, y en relación con el libre paso de agua, gas, electricidad y otros servicios o suministros, los desagües y alcantarillas, las tuberías y cañerías de agua, gas y electricidad, cables, instalaciones eléctricas, cursos de agua, conductos y pasos subterráneos que existan a la fecha o puedan establecerse en el futuro en el inmueble arrendado o por sobre o por debajo del mismo hacia y desde algún terreno o inmueble adyacente o contiguo o alguna parte de él, cualquiera de dichas personas y sus trabajadores:

a) podrán ingresar al inmueble arrendado e instalar desagües, alcantarillas, tuberías y cañerías de agua, gas y electricidad, y cables desde cualquier otra parte de dichos terrenos e inmuebles adyacentes o contiguos, y conectar esos desagües, alcantarillas, tuberías y cañerías de agua, gas y

- // -

- // -

electricidad y cables, pero deberán provocar los menores daños posibles en el inmueble arrendado, no deberán interferir en ninguna construcción realizada o que deba realizarse allí, y deberán reconstruir su superficie con toda la diligencia razonable a expensas de la persona o sociedad que haya dispuesto la realización de esos trabajos, y

b) podrán ingresar al inmueble arrendado con el objeto de limpiar, reparar y renovar los citados desagües, alcantarillas, tuberías y cañerías de agua, gas y electricidad, y cables, pero deberán provocar los menores daños posibles en el terreno del que forma parte el inmueble arrendado y restituir su superficie con toda la diligencia razonable a expensas de la persona o sociedad que haya dispuesto la realización de esos trabajos.

2. El espacio aéreo sobre el inmueble arrendado.

TERCER ANEXO

(Disposiciones respecto de la Revisión del Canon de
Arrendamiento)

Revisiones del canon de arrendamiento

"Fecha de revisión" significa el último día de cada uno de los períodos de cinco años consecutivos durante la vigencia de este contrato.

Canon de arrendamiento de mercado

"Canon de Arrendamiento de Mercado" significa el Canon de Arrendamiento Total Bruto, sin ninguna deducción, al que el Inmueble Arrendado (con una superficie de 2.500 pies cuadrados) podría arrendarse a la Fecha de Revisión en el

- // -

- // -

mercado abierto, entre un potencial arrendador y un potencial arrendatario, sin multa o prima, y desocupado, por un período de vigencia (a contar de la Fecha de Revisión) igual o mayor a quince años o al período pendiente de la vigencia estipulada en este contrato (pero considerando cualquier derecho legal de renovación del arrendatario), en los mismos términos y condiciones de este contrato en todos los demás aspectos (salvo en lo relativo al monto del canon de arrendamiento inicial estipulado y a las opciones de terminación, pero incluidas las disposiciones relativas a revisión del canon de arrendamiento), en el supuesto que (si no es un hecho) el Arrendatario ha cumplido con todas las obligaciones en cuanto a reparación y decoración estipuladas en el presente, y considerando otros valores de arrendamiento del mercado vigentes a la Fecha de Revisión, en la medida en que la Arrendadora lo estime conveniente para adoptar una determinación, pero SIN CONSIDERAR:

a) el hecho de que la Arrendataria haya estado ocupando el Inmueble Arrendado;

b) la plusvalía mercantil del Inmueble Arrendado en razón de las actividades desarrolladas en el mismo por la Arrendataria durante el período de Arrendamiento hasta la Fecha de Revisión;

c) alguna mejora (ya sea conforme a las Leyes de Arrendadores y Arrendatarios de 1931 a 1981 o cualquier ley que las modifique, amplíe o repromulgue) del Inmueble Arrendado o parte del mismo, o alguna modificación, construcción adicional, o trabajo en el Inmueble Arrendado

- // -

- // -

desarrollado o realizado por la Arrendataria (o algún predecesor de la Arrendataria conforme a este Contrato, o alguna parte que legítimamente ocupe el Inmueble Arrendado o parte del mismo de manera supeditada a la Arrendataria) con la autorización de la Arrendadora y a expensas de la Arrendataria (salvo en conformidad con alguna obligación de la Arrendadora, pero incluidos los trabajos que puedan requerirse conforme a la cláusula 2.02 de este contrato).

d) El canon de arrendamiento que a la fecha pague la Arrendataria será objeto de aumento de acuerdo con las siguientes disposiciones:

i) Cualquiera de las partes tendrá derecho a enviar a la otra parte, no más de doce meses antes o en cualquier momento después de la Fecha de Revisión, un aviso por escrito en que se solicite revisar el Canon de Arrendamiento que la Arrendataria debía pagar a la Arrendadora a la Fecha de Revisión especificada en el Aviso y, si luego de esa Revisión se estableciera o determinara que el Canon de Arrendamiento de Mercado correspondiente al Inmueble Arrendado a la fecha de Revisión es mayor que el Canon de Arrendamiento pagadero conforme al presente inmediatamente antes de esa Fecha de Revisión, el canon de arrendamiento anual pagadero según este instrumento se incrementará a contar de la Fecha de Revisión conforme al Canon de Arrendamiento de Mercado que se haya determinado. SE ESTIPULA que en ningún caso el canon de arrendamiento pagadero de acuerdo con este contrato luego de la Revisión será inferior al canon de arrendamiento que la Arrendataria pague inmediatamente antes de la Fecha de Revisión.

- // -

- // -

ii) Toda Revisión será efectuada en primera instancia por la Arrendadora y la Arrendataria o en colaboración con sus respectivos Tasadores, pero si las partes o sus Tasadores no llegaran a acuerdo respecto del monto del Canon de Arrendamiento de Mercado a la Fecha de Revisión dentro de un plazo de cuatro meses (o un período mayor que la Arrendadora y la Arrendataria puedan acordar) a contar de la fecha del Aviso de la Arrendadora o de la Arrendataria, se solicitará a un solo Tasador Registrado, quien actuará en calidad de perito independiente, que determine el monto del Canon de Arrendamiento de Mercado del Inmueble Arrendado a la Fecha de Revisión. La Arrendadora nominará a dicho Tasador Registrado y dará aviso por escrito al respecto a la Arrendataria.

Si la Arrendataria rechazara dicha nominación o no otorgara su aprobación en un plazo de seis semanas luego del aviso de nombramiento entregado por la Arrendadora, el Tasador Registrado será designado, a solicitud de cualquiera de las partes, por el Presidente o Presidente en ejercicio a la fecha de la Sociedad de Tasadores Registrados de la República de Irlanda, denominación que incluye a cualquier otra institución creada como entidad sucesora o reemplazante, o que desempeñe las mismas funciones que ahora realiza dicha Sociedad.

iii. La Arrendadora y la Arrendataria solventarán por partes iguales los gastos del Tasador Registrado.

iv. Si el Tasador Registrado no determinara el nuevo canon de arrendamiento en un plazo de cuatro meses luego de su nombramiento o designación (o luego de un período mayor que puedan acordar las partes), o si renunciara a su nombramiento

- // -

- // -

o falleciera, o llegara a ser evidente que no podrá cumplir con su cometido, cualquiera sea la razón, se designará en su reemplazo un nuevo Tasador Registrado, de acuerdo con la cláusula ii. anterior.

v. En lo relativo a cualquier materia sobre la que deba adoptar una determinación, el Tasador Registrado:

a) dará aviso de su nombramiento a la Arrendadora y a la Arrendataria;

b) estará facultado para ingresar al Inmueble Arrendado con la frecuencia que razonablemente requiera con el propósito de inspeccionarlo y examinarlo;

c) dará a cada una de las partes involucradas una oportunidad razonable de presentar (por escrito o en otra forma que pueda determinar y dentro del plazo que pueda estipular) las razones en que se fundan los argumentos que cada una de las partes quisiera exponer respecto de la o las materias en consideración;

d) actuará como perito y no como árbitro, y su o sus conclusiones serán definitivas y concluyentes para las partes.

vi. Si luego de la Revisión no se fijara o determinara el monto del incremento del canon de arrendamiento antes de la Fecha de Revisión, la Arrendataria continuará pagando el canon de arrendamiento conforme al valor anual pagadero inmediatamente antes de la Fecha de Revisión hasta la fecha trimestral siguiente luego de que se fije o determine el aumento del canon de arrendamiento, tras lo cual la Arrendataria adeudará y pagará a la Arrendadora, a requerimiento, una suma igual al monto por el cual el canon de

- // -

- // -

arrendamiento correspondiente al período iniciado en la Fecha de Revisión exceda del canon de arrendamiento calculado conforme a la tarifa anterior; además, pagará intereses sobre dichos montos desde la Fecha de Revisión hasta la fecha efectiva de pago, conforme a una tasa de interés calculada diariamente y que corresponderá a la tasa equivalente a la rentabilidad (a la fecha de emisión y antes de la deducción de impuestos, si hubiera) de los valores del Gobierno que se hayan emitido justo antes de la Fecha de Revisión (se aplicará una bonificación en el cálculo de dicha rentabilidad respecto de cualquier utilidad o pérdida que pueda producirse en el rescate de los valores). Para los efectos de este párrafo, se considerará que el canon de arrendamiento revisado se determinó en la fecha en que las partes hayan convenido en el mismo o, según corresponda, en la fecha en que se comunique a la Arrendataria la determinación del Tasador Registrado.

vii. Si luego de alguna Revisión se acordara o determinara que debe aumentarse el Canon de Arrendamiento pagadero conforme al presente, la Arrendadora y la Arrendataria completarán y suscribirán de inmediato un Memorándum o formalizarán una Escritura Registrada en que constará el Canon de Arrendamiento incrementado que deberá pagarse en adelante, y la Arrendataria pagará los impuestos de timbres y estampillas (si hubiera) que se apliquen a dicho Memorándum o Escritura Registrada.

viii. Si la Arrendadora no pudiera o se le prohibiera, en su totalidad o en parte, ejercer sus derechos conforme a este contrato de arrendamiento, y/u obtener un aumento del canon de

- // -

- // -

arrendamiento en alguna Fecha de Revisión conforme a alguna ley, orden, decreto o resolución del Gobierno (aumento en de este contexto significa el aumento que se obtendría sin considerar las disposiciones de dicha ley), se considerará que la fecha en que de lo contrario se haría efectiva dicha Revisión se aplaza de modo que ésta pueda efectuarse y exigirse en la primera fecha posterior en que pueda ejercerse dicho derecho o aplicarse en su totalidad o en parte el aumento y, si fuera en parte, en tantas ocasiones como sea necesario para obtener la totalidad del aumento (es decir el total del aumento que la Arrendadora habría obtenido si no hubiera existido el impedimento o la prohibición); además, si sólo hubiera un impedimento parcial, se hará otra Revisión en la primera fecha o en las fechas señaladas, a pesar del hecho de que el canon de arrendamiento pueda haberse aumentado en parte a contar de la fecha de Revisión, pero en ningún caso el aumento del canon de arrendamiento se aplicará en una forma retroactiva que exceda de los Controles Reglamentarios de los aumentos de canon de arrendamiento establecidos por ley. SE ESTIPULA que las disposiciones de esta subcláusula serán sin perjuicio del derecho de la Arrendadora a revisar el canon de arrendamiento anual en la Fecha de Revisión especificada en este Anexo.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, la Arrendadora y la Arrendataria estampan su firma y sello en la fecha antes indicada.

Presente en el momento en que se estampó en este instrumento el sello corporativo de MERRION PROPERTY GROUP

- // -

- // -

LIMITED.

Firma ilegible.

FIRMADO, SELLADO Y OTORGADO por [REDACTED]
de la Arrendataria, en presencia de:

(Nombre ilegible) - Abogado - (Dirección).

(PLANO adjunto).

SHEEHAN & COMPANY - ABOGADOS

(Membrete)

JPS/DC/M1318

Fecha: 2002. ^A

[REDACTED]
Ref.: Su cliente: República de Chile.

Nuestro cliente: Merrion Property Group Ltd.

Inmueble: 44 Wellington Road, Dublin 4

Estimados señores:

La presente tiene por objeto modificar y aclarar los términos del contrato de arrendamiento de igual fecha celebrado entre las partes de la referencia ("el contrato de arrendamiento").

A. Arrendamiento - 1 espacio de estacionamiento en 89 Upper Leeson Street, Dublin 2

El canon de arrendamiento estipulado en el contrato de arrendamiento es de €89.500. Este canon de arrendamiento incluye un monto de €2.000 que Merrion Property Group Ltd.

- // -

- // -

pagará a Maybach Investments Ltd. por concepto de derecho de licencia en relación con el espacio de estacionamiento antes citado e indicado más específicamente en el Contrato de Licencia preliminar que se adjunta. Merrion Property Group Ltd. cederá el beneficio de dicho Contrato de Licencia a la República de Chile (de manera supeditada al consentimiento de Maybach Investments Ltd.), y la República de Chile cumplirá con todos los términos y condiciones de dicho instrumento (salvo el pago del derecho de licencia), e indemnizará a Merrion Property Group Ltd. con respecto a cualquier incumplimiento del mismo.

Si Maybach Investments Ltd. terminara o no renovara esa Licencia, las disposiciones de la presente en este sentido dejarán de ser aplicables y el canon de arrendamiento se reducirá de acuerdo con el monto del derecho de licencia vigente a la fecha. Si el derecho de Licencia se incrementara o redujera, el monto de €2.000 agregado al canon de arrendamiento original acordado de €87.500 respecto del citado inmueble se modificará conforme a ello.

El hecho de que exista el Contrato de Licencia en relación con los espacios de estacionamiento y el monto a pagar al respecto (y el consiguiente aumento/reducción del canon de arrendamiento original) no se considerará en ninguna revisión del canon de arrendamiento que deba realizarse en conformidad con el contrato de arrendamiento.

B. Cláusula diplomática

A pesar de que el período de vigencia del contrato de arrendamiento es de 25 años, Merrion Property Group Ltd.

- // -

- // -

conviene por este acto en que la República de Chile podrá rescindir dicho Contrato el primer día del quinto, décimo, decimoquinto o vigésimo año del período de vigencia, mediante aviso por escrito irrevocable a Merrion Property Group Ltd. con al menos 6 meses de anticipación, tras lo cual el contrato de arrendamiento vencerá y quedará sin efecto automáticamente al cumplirse el citado período de 6 meses, sin perjuicio de los derechos de cada una de las partes con respecto a cualquier incumplimiento anterior de alguna cláusula de dicho instrumento.

La República de Chile conviene en que los términos y condiciones especificados en esta carta son aplicables exclusivamente en su caso y no podrán cederse a ningún tercero.

Las partes suscriben esta carta como confirmación de aceptación de los términos de la misma.

Firma ilegible.

Firmado en nombre y representación de Merrion Property Group Limited.

Firma ilegible.

Firmado en nombre y representación de la República de Chile.

JANÓRA VERGARA ZAPATA
TRADUCTORA