

- // -

Arrendatario realice con prontitud a favor de la Arrendadora un depósito en efectivo en la moneda legal de Estados Unidos por el equivalente al ciento cincuenta por ciento (150%) del monto de la demanda; dicho depósito será mantenido por la Arrendadora hasta que la demanda sea retirada o hasta que se dicte sentencia definitiva al respecto, momento en que la Arrendadora tendrá derecho a destinar ese depósito al cumplimiento de la sentencia y cubrir los costos, incluidos los honorarios y costos de abogado en que haya incurrido, y remitirá el saldo al Arrendatario.

ARTÍCULO 11 - SERVICIOS DEL PROYECTO

a) Servicios básicos

La Arrendadora conviene en suministrar al inmueble, al costo incluido en los costos operacionales, entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m. de lunes a viernes, y entre las 9:00 a.m. y la 1:00 p.m. los sábados -salvo feriados locales y nacionales- aire acondicionado y calefacción en la cantidad razonable que a criterio de la Arrendadora sea necesaria para la ocupación confortable del inmueble. Además, la Arrendadora suministrará energía eléctrica para la iluminación y equipos normales de oficina, servicio de ascensor y agua para consumo y uso higiénico en el piso en que se encuentra el inmueble, en la cantidad razonable que en opinión de la Arrendadora sea necesaria para uso general de oficina y en conformidad con el código aplicable. Se proporcionarán servicios de conserjería y mantenimiento cinco (5) días a la semana, salvo feriados locales y nacionales. El Arrendatario cumplirá con todas las normas y reglamentos que la Arrendadora pueda establecer para



- // -

- // -

el correcto funcionamiento y protección de las áreas comunes, aire acondicionado, calefacción, ascensor, instalación eléctrica, cableado interior e instalaciones de agua. Salvo lo dispuesto en contrario en la cláusula i) más adelante, la Arrendadora no será responsable y no se hará ningún descuento del canon de arrendamiento por ninguna suspensión, reducción o interrupción de alguno de dichos servicios a causa de normas, reglamentos u ordenanzas gubernamentales, disturbios, huelgas, disputas laborales, averías, accidentes, reparaciones necesarias u otras causas. Salvo lo específicamente dispuesto en este Artículo 11, el Arrendatario conviene en pagar todos los servicios básicos y demás servicios utilizados por el Arrendatario y cualquier servicio adicional suministrado al Arrendatario que no se suministre de manera uniforme a todos los arrendatarios del Proyecto, a la tarifa que en general cobre la Arrendadora a los Arrendatarios del Proyecto por esos servicios.

b) Consumo excesivo

El Arrendatario no utilizará, sin el previo consentimiento de la Arrendadora, ningún artefacto ni aparato en el inmueble que incremente en alguna forma el consumo de electricidad o agua del inmueble como espacio general de oficina, ni conectará ningún artefacto, máquina ni aparato a las tuberías de agua ni a la corriente eléctrica (salvo los tomacorrientes existentes en el inmueble) con el objeto de utilizar energía eléctrica o agua.

c) Servicio adicional de electricidad

Si el Arrendatario requiriera más energía eléctrica que

- // -



- // -

aquella que la Arrendadora está obligada a proporcionar de acuerdo con el Artículo 11 a) anterior, deberá obtener primeramente el consentimiento por escrito de la Arrendadora, quien podrá denegarlo a su exclusivo y absoluto arbitrio. Además, la Arrendadora podrá disponer que se instale en el inmueble un medidor o submedidor de electricidad a fin de medir el consumo en exceso de energía eléctrica del Arrendatario en el inmueble. El costo del medidor y de su instalación, mantenimiento y reparación será de cargo del Arrendatario, quien conviene en pagar a la Arrendadora a la brevedad, tras su requerimiento, el total del consumo adicional de electricidad de acuerdo con lo indicado por el medidor, a las tarifas cobradas por ese servicio en la ciudad en que se encuentra el Proyecto o por la empresa local de servicios básicos, según corresponda, que proporcione el servicio, más el gasto adicional en que incurra la Arrendadora para mantener la cuenta de consumo de energía eléctrica.

d) Calefacción, ventilación y aire acondicionado

Si el Arrendatario utilizara en el inmueble dispositivos de iluminación, máquinas o equipos (incluidos, entre otros, computadoras y sistemas computacionales y accesorios) que afecten de manera sustancial la temperatura mantenida mediante el sistema de aire acondicionado o que generen considerablemente más calor en el inmueble que el que se generaría mediante el sistema de iluminación estándar y los equipos habituales de oficina, la Arrendadora tendrá derecho a instalar cualquier equipo o maquinaria que considere justificadamente necesaria para restaurar el equilibrio de la



- // -

- // -

temperatura, lo que incluye, entre otros, realizar modificaciones al equipo estándar de aire acondicionado, y el Arrendatario deberá pagar a la Arrendadora, a requerimiento de ésta, el costo de ello, incluido el costo de instalación y cualquier costo adicional de funcionamiento y mantenimiento que se origine debido a esto.

e) Telecomunicaciones

La Arrendadora proporcionará al Arrendatario, a solicitud de éste, una lista de los proveedores de los servicios de telecomunicaciones suministrados al Proyecto, y el Arrendatario tendrá derecho a contratar directamente los servicios con los proveedores de su elección. Si el Arrendatario quisiera contratar u obtener servicios a través de algún proveedor que no preste habitualmente servicios al Proyecto, o quisiera obtener servicios de una empresa existente que requieran la instalación de algún equipo adicional, ese proveedor, antes de suministrar el servicio, deberá celebrar con la Arrendadora un contrato por escrito en que se establezcan los términos y condiciones del acceso que habrá de otorgarse a ese proveedor. Al considerar la instalación de cables o equipos de telecomunicaciones nuevos o adicionales en el Proyecto, la Arrendadora considerará todos los factores pertinentes en una forma razonable y no discriminatoria, lo que incluye, entre otros, la disponibilidad existente de servicios en el Proyecto, el impacto de las instalaciones propuestas en el Proyecto, su funcionamiento y el espacio y la capacidad disponible para las instalaciones propuestas. La Arrendadora también podrá



- // -

- // -

considerar si el servicio propuesto puede provocar interferencia o interrupción de otros servicios en el Proyecto o en las operaciones comerciales de otros arrendatarios u ocupantes del Proyecto. La Arrendadora no estará obligada en ningún caso a incurrir en costos u obligaciones en relación con la instalación o entrega de servicios o equipos de telecomunicaciones en el Proyecto. Todas esas instalaciones estarán supeditadas a la aprobación previa de la Arrendadora (la que no podrá denegarse ni postergarse injustificadamente) y se realizarán de acuerdo con los términos del Artículo 9. La Arrendadora, si aprobara las instalaciones propuestas de acuerdo con lo anterior, otorgará, previa solicitud, su contrato tipo y hará los esfuerzos comercialmente razonables para celebrar con prontitud un contrato en términos razonables y no discriminatorios con una empresa calificada, autorizada y de prestigio, conforme al cual se confirmen las condiciones de instalación y funcionamiento del equipo de telecomunicaciones de manera concordante con lo anterior.



f) Uso después del horario hábil

Si el Arrendatario requiriera calefacción, ventilación y/o aire acondicionado durante horas que no sean las horas contempladas en el Artículo 11 a) anterior, el Arrendatario dará a la Arrendadora el aviso anticipado que esta última justificadamente requiera y pagará el cargo estándar que aplique la Arrendadora por el uso después del horario establecido.

g) Cargos razonables

La Arrendadora podrá imponer un cargo razonable por

- // -

- // -

servicios básicos u otros servicios (salvo electricidad, calefacción, ventilación y/o aire acondicionado, los que se regirán por los Artículos 11 c) y f) anteriores) utilizados por el Arrendatario que superen el consumo que la Arrendadora razonablemente determine como normal para uso general de oficinas.

h) Representante único para servicios de electricidad

El Arrendatario conviene en que la Arrendadora será la representante única y exclusiva en lo que respecta al recibo, uso y distribución de energía eléctrica, y mantendrá el control exclusivo de este servicio, independientemente del punto o medio de origen, uso o generación. El Arrendatario no tendrá derecho a contratar directamente a ningún proveedor de energía o servicio eléctrico.

i) Descuento

Si el Arrendatario estuviera impedido de utilizar y no utilizara el inmueble o una parte considerable del mismo por el hecho de que la Arrendadora no suministrara por negligencia servicios al Inmueble, y dicha falta de suministro no fuera resultado de un siniestro contemplado en el Artículo 16 más adelante, ni directa ni indirectamente de alguna negligencia ni de conducta ilícita del Arrendatario o sus empleados, agentes, visitantes, huéspedes o invitados ("un impedimento"), el Arrendatario deberá dar aviso por escrito de ese impedimento a la Arrendadora. Si el impedimento se mantuviera durante cinco (5) días hábiles consecutivos ("período de impedimento") luego de que la Arrendadora haya recibido el aviso por escrito del Arrendatario, el canon de arrendamiento



- // -

- // -

se reducirá luego de superado el período de impedimento, de acuerdo con el tiempo en que el Arrendatario esté impedido de utilizar y no utilice el inmueble o parte sustancial del mismo, de acuerdo con la proporción existente entre la superficie útil de la parte del inmueble que el Arrendatario no pueda utilizar y no utilice y la superficie útil total del inmueble; se estipula que, de manera supeditada a las disposiciones anteriores de esta cláusula i), el canon de arrendamiento se descontará por completo si la parte del inmueble que el Arrendatario no pueda utilizar y no utilice fuera tan significativa que le impidiera realizar sus operaciones en el inmueble y efectivamente no ejecutara sus operaciones en el inmueble por esa razón.

ARTÍCULO 12 - DERECHOS DE LA ARRENDADORA

a) Derecho de ingreso

La Arrendadora y sus agentes tendrán derecho a ingresar al inmueble en todo horario razonable con el objeto de limpiar el inmueble y, previo aviso con una anticipación razonable (salvo en caso de emergencia, en que no se requerirá aviso alguno), con el objeto de revisar e inspeccionar el inmueble, entregar o colocar y mantener en el mismo avisos según lo dispuesto por ley o que la Arrendadora considere necesarios para la protección de la Arrendadora o del Proyecto, para mostrar el inmueble a futuros arrendatarios, compradores o entidades crediticias del Proyecto, en caso de alguna emergencia, y para hacer las modificaciones, reparaciones, mejoras o construcciones adicionales en el inmueble o en el Proyecto que la Arrendadora pueda considerar necesarios o convenientes. Si



- // -

- // -

el Arrendatario no estuviera personalmente presente para abrir y permitir el ingreso al inmueble en el momento en que la Arrendadora requiera o se le permita ingresar conforme al presente, la Arrendadora podrá utilizar una llave maestra o podrá entrar por la fuerza al inmueble en caso de emergencia, y no tendrá que asumir en ese caso ninguna responsabilidad ante la Arrendatario ni ello influirá en este Contrato de Arrendamiento.

b) Trabajos de mantenimiento

La Arrendadora se reserva el derecho a realizar lo siguiente, pero de manera supeditada a pago y/o reembolso por parte del Arrendatario según lo dispuesto en este instrumento:

i) instalar, utilizar, mantener, reparar, reemplazar, reubicar y controlar -en relación con el suministro de servicios al inmueble y/u otras partes del Proyecto- tuberías, ductos, conductos, cables, accesorios relacionados, espacios para equipos y sistemas mecánicos, independientemente de su lugar de ubicación en el Proyecto; ii) modificar, cerrar o reubicar alguna instalación en el Inmueble o en las áreas comunes, o realizar cualquiera de las citadas actividades con el objeto de cumplir con un plan general de protección contra incendios/prevención de accidentes en el Proyecto, o iii) cumplir con alguna ley, norma o reglamento federal, del estado o local. La Arrendadora tratará de realizar cualquier trabajo de manera de provocar los menores inconvenientes posibles al Arrendatario, pero no se permitirá en ningún caso que el Arrendatario retenga o reduzca el Canon de Arrendamiento Base u otros montos adeudados conforme al presente como resultado



- // -

- // -

de esos trabajos, ni que formule alguna demanda de desalojo implícito o alguna otra demanda en contra de la Arrendadora por interrupción de las actividades y/u operaciones del Arrendatario o interferencia con las mismas.

c) Azotea

Si el Arrendatario deseara utilizar la Azotea del Proyecto para algún propósito, lo que incluye la instalación de algún equipo de comunicación que haya se utilizarse desde el inmueble, dichos derechos serán otorgados al arbitrio exclusivo de la Arrendadora, y el Arrendatario deberá negociar los términos de cualquier acceso a la azotea con la Arrendadora o la empresa de mantenimiento de la azotea o con el arrendatario que tenga derechos de posesión de la azotea. Todo acceso a la azotea otorgado al Arrendatario estará afecto a las tarifas vigentes y se regirá por los términos de un contrato aparte por escrito o alguna modificación por escrito de este contrato de arrendamiento.



ARTÍCULO 13 - INDEMNIZACIÓN; EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDADORA

a) Indemnización

Salvo en caso de negligencia o conducta indebida deliberada de la Arrendadora, el Arrendatario indemnizará, defenderá y liberará de responsabilidad a la Arrendadora y a los socios, accionistas, filiales, agentes, directores, empleados y contratistas de la Arrendadora (en forma colectiva, "Partes de la Arrendadora") por todas las demandas derivadas del uso del inmueble o del Proyecto por parte del Arrendatario o de la realización de sus negocios, o de

- // -

- // -

cualquier actividad, trabajo o gestión que el Arrendatario pueda permitir o aceptar en el inmueble o en el Proyecto; además, indemnizará, defenderá y liberará de responsabilidad a la Arrendadora y a las Partes de la Arrendadora por todas las demandas derivadas de algún incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario en conformidad con este contrato de arrendamiento, u originadas por alguna negligencia o conducta indebida deliberada en que incurra en el Proyecto el Arrendatario o alguno de sus agentes, contratistas, empleados, invitados, superiores, clientes o miembros, y por todos los costos, honorarios y costos de abogado, gastos y obligaciones en que se incurra en la defensa de alguna demanda o alguna acción o proceso entablado al respecto, incluidas las negociaciones en relación con ello. El Arrendatario asume por este acto todos los riesgos de daños a la propiedad o lesiones a personas que por cualquier causa tengan lugar en el inmueble, y renuncia a toda demanda al respecto en contra de la Arrendadora y las Partes de la Arrendadora, salvo en la medida en que los daños sean provocados por negligencia grave o conducta indebida deliberada de la Arrendadora o las partes de la Arrendadora.



Salvo en la medida en que se originen en su totalidad o en parte por negligencia o conducta ilícita del Arrendatario o de alguno de sus agentes, contratistas, empleados, invitados o socios, y salvo en la medida en que el Arrendatario reciba el producto de algún seguro o que corresponda el producto de algún seguro si el Arrendatario hubiera contratado el seguro que se le exige en conformidad con este Contrato de

- // -

- // -

Arrendamiento, y de manera supeditada al Artículo 26 más adelante, la Arrendadora indemnizará, defenderá y liberará de responsabilidad al Arrendatario por las demandas, en la medida en que se originen como resultado de alguna negligencia grave o conducta indebida deliberada de la Arrendadora en las áreas comunes del Proyecto.

b) Exención de responsabilidad de la Arrendadora

Ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora serán responsables por daños a los negocios del Arrendatario ni por su pérdida de ingresos, independientemente de la forma en que se produzcan (lo que incluye, entre otros, falla o interrupción de servicios básicos u otros), ni -salvo en relación con daños o perjuicios derivados de negligencia grave o conducta indebida deliberada de la Arrendadora o las Partes de la Arrendadora- por los daños que pueda sufrir alguna persona o los bienes, artículos o mercancías del Arrendatario, sus empleados, invitados, clientes, agentes, contratistas o alguna otra persona en el inmueble, cualquiera sea la causa por la que directa o indirectamente se produzcan u originen, lo que incluye, entre otros, incendio, vapor, electricidad, gas, agua o lluvia que pueda filtrar o fluir desde o hacia alguna parte del Inmueble, o alguna rotura, filtración, obstrucción u otro desperfecto de alguna tubería, aspersor contra incendio, instalación eléctrica, artefacto, instalación de agua, equipos de aire acondicionado, artefactos de iluminación, o sistemas eléctricos o mecánicos, o el cableado o instalación eléctrica en el interior del edificio, independientemente de que ese daño o perjuicio se deba a



- // -

- // -

condiciones originadas en el Inmueble o en alguna otra parte del Proyecto, o en alguna otra fuente o lugar, e independientemente de que la causa del daño o perjuicio o el medio de reparación de ese daño sea inaccesible para el Arrendatario. Ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora serán responsables ante el Arrendatario por los daños derivados de alguna acción u omisión negligente de algún otro arrendatario del Proyecto.

c) Seguridad

El Arrendatario reconoce que la opción de la Arrendadora de proporcionar o no algún tipo de vigilancia mecánica o personal de seguridad en el Proyecto es una facultad discrecional exclusiva de la Arrendadora. Ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora tendrán responsabilidad alguna en relación con el otorgamiento o carencia de esos servicios, y el Arrendatario conviene por este acto en liberar de responsabilidad a la Arrendadora y a las Partes de la Arrendadora en relación con alguna potencial reclamación en este sentido. Ni la Arrendadora ni las Partes de la Arrendadora serán responsables por pérdidas debido a hurto, vandalismo o causas similares.

ARTÍCULO 14 - SEGURO

a) Seguro del Arrendatario

En todo momento durante la Vigencia de este Contrato de Arrendamiento, el Arrendatario, a sus expensas, contratará y mantendrá vigente un seguro con la siguiente cobertura: i) Seguro de Responsabilidad Comercial General, sobre una base por siniestro, con un límite único combinado por lesiones a

- // -



- // -

personas y daños a la propiedad de al menos Un Millón de Dólares (US\$1.000.000) por siniestro y Dos Millones de Dólares (US\$2.000.000) en total al año -incluida cobertura de responsabilidad por productos si fuera aplicable, cobertura de protección de propietarios y contratistas, cobertura contractual amplia, incluidos contratos por escrito y verbales, y cobertura por lesiones a personas- que incluya las disposiciones de seguro de este Contrato de Arrendamiento y el cumplimiento por parte del Arrendatario del compromiso de indemnizar a la Arrendadora y de liberarla de responsabilidad, según lo dispuesto en el Artículo 13 del presente; ii) una póliza estándar de seguro contra incendio, con cobertura ampliada y cobertura ampliada especial (todo riesgo), incluido endoso por vandalismo y daños dolosos, terremoto y cobertura de filtración de aspersores contra incendio si éstos se instalaran, por un monto igual al nuevo valor total de reposición, sin deducción por depreciación, de todas A) las mejoras, modificaciones, accesorios del Arrendatario y otras mejoras del Inmueble, lo que incluye, entre otros, equipos mecánicos, instalaciones sanitarias, de calefacción, ventilación, aire acondicionado, eléctricas, de telecomunicaciones y otros equipos y sistemas; y B) accesorios comerciales, muebles, equipos y otros bienes muebles instalados por el Arrendatario o a sus expensas; iii) cobertura de seguro de accidentes del trabajo conforme a lo exigido por ley; y iv) interrupción de las actividades comerciales, lucro cesante, y seguro de gastos extraordinarios que cubra toda falla o interrupción del funcionamiento de los



- // -

- // -

equipos comerciales del Arrendatario (lo que incluye, entre otros, equipos de telecomunicaciones), y cobertura de todos los demás peligros, fallas o interrupciones, que sea suficiente para cubrir un período de interrupción de al menos doce (12) meses. El Arrendatario contratará y mantendrá durante todo el Período de Vigencia del Contrato de Arrendamiento (incluido cualquier período opcional, si correspondiera), a expensas exclusivas del Arrendatario, los montos mayores de seguro exigidos al Arrendatario conforme a este Artículo 14, y los demás tipos de seguro por los montos de cobertura que la Arrendadora justificadamente exija respecto del Inmueble y de las operaciones que en él desarrolle el Arrendatario.

b) Tipos de Pólizas

Los citados límites mínimos de las pólizas y la contratación y mantenimiento de las mismas por parte del Arrendatario no limitarán en ningún caso las obligaciones del Arrendatario conforme al presente. La Póliza de Seguro de Responsabilidad General Comercial deberá nombrar a la Arrendadora, al administrador de los bienes de la Arrendadora, a las entidades crediticias de la Arrendadora y a las demás personas o empresas que la Arrendadora especifique, como asegurados adicionales mediante un endoso correcto de la o las pólizas. Todas las pólizas de seguro del Arrendatario se contratarán con compañías que tengan una calificación de al menos A-VIII en Best's Insurance Guide. El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora certificados de cobertura o dispondrá que las compañías de seguro le hagan entrega de los



- // -

- // -

mismos. Ninguna póliza podrá ser anulada ni se podrá reducir su cobertura ni introducir otra modificación sin que el asegurador entregue previamente un aviso por escrito a la Arrendadora con treinta (30) días de anticipación. Todas las pólizas deberán ser endosadas de modo que se convenga en que la póliza del Arrendatario es la principal y que todo seguro contratado por la Arrendadora es adicional y no un aporte respecto del seguro exigido al Arrendatario conforme al presente. El Arrendatario proporcionará a la Arrendadora, al menos diez (10) días antes del vencimiento de las pólizas, los documentos de renovación o de resguardo provisional. El Arrendatario conviene en que si no contratara o mantuviera el seguro o no proporcionara los documentos de renovación o de resguardo provisional a la Arrendadora, ésta podrá (pero no se le exigirá) contratar dicho seguro en nombre del Arrendatario y cobrar al Arrendatario el costo del mismo; el Arrendatario, a requerimiento, deberá pagar dicho monto más intereses (a la tasa indicada en el Artículo 20 e) más adelante) a contar de la fecha en que se haya pagado ese monto. El Arrendatario tendrá derecho a proporcionar dicha cobertura de seguro en conformidad con pólizas contra todo riesgo contratadas por el Arrendatario, siempre que esas pólizas contra todo riesgo otorguen expresamente cobertura al Inmueble y al Arrendatario según lo exigido en este Contrato de Arrendamiento.

c) Seguro de la Arrendadora

La Arrendadora podrá, como costo que habrá de incluirse en los Costos Operacionales, contratar y mantener en todo momento durante el Período de Vigencia de este Contrato, una o más

- // -



- // -

pólizas de seguro por pérdidas o daños del Proyecto, por el valor total de reemplazo, sin deducción por depreciación del mismo, con cobertura contra todos los riesgos incluidos en la clasificación de cobertura de incendio y ampliada, cobertura contra vandalismo y daños dolosos, filtración de aspersores contra incendio, daños provocados por agua y cobertura ampliada especial del edificio. En forma adicional, la Arrendadora podrá contratar i) Seguro de Responsabilidad por Lesiones a Personas y Daños a la Propiedad y/o un Seguro Ampliado de Responsabilidad Civil; ii) Seguro contra Terremoto y/o Inundación; iii) Seguro por Pérdida de Ingresos por concepto de Arrendamiento, y iv) cualquier otro tipo de seguro que la Arrendadora considere adecuado o que exija una entidad crediticia. Los costos de todos los seguros contratados por la Arrendadora se incluirán en los Costos Operacionales.

d) Renuncia a subrogación

La Arrendadora y el Arrendatario convienen en solicitar a sus respectivos aseguradores que extiendan los seguros descritos en los Párrafos 14 a) ii), 14 a) iv) y en la primera oración del párrafo 14 c), y renunciar a los derechos de subrogación que esas compañías puedan tener ante la otra parte. Por este acto, el Arrendatario renuncia a todo derecho que pueda tener frente a la Arrendadora y la Arrendadora renuncia a todo derecho que pueda tener frente al Arrendatario, como resultado de alguna pérdida o daño, en la medida en que esa pérdida o daño sea asegurable conforme a dichas pólizas.

e) Cumplimiento de la ley

El Arrendatario conviene en que en ningún momento durante

- // -



- // -

la Vigencia de este Contrato incurrirá en acciones ni colocará en el Inmueble ni en sus alrededores artículos que puedan provocar un aumento de las tarifas de seguro del Proyecto. El Arrendatario conviene en pagar a la Arrendadora de inmediato, a requerimiento, el monto de todo aumento de las primas de seguros contratados durante la Vigencia de este Contrato o del monto del seguro del Proyecto que deba contratar la Arrendadora como resultado de lo anterior o por el hecho de que el Arrendatario incurra en acciones en o en las proximidades del Inmueble que dieran lugar al aumento de las primas de seguro, independientemente de que la Arrendadora haya o no otorgado su consentimiento para ello. Si el Arrendatario instalara en el Inmueble algún equipo eléctrico que provoque una sobrecarga de la instalación eléctrica del Inmueble, deberá, a sus expensas y en conformidad con todas las demás disposiciones del Contrato (lo que incluye específicamente, entre otras, las disposiciones de sus Artículos 9, 10 y 11), realizar los cambios necesarios para cumplir con los requerimientos de los aseguradores y de las autoridades gubernamentales competentes; sin embargo, ninguna disposición del presente constituirá un consentimiento de la Arrendadora respecto de esa sobrecarga. El Arrendatario, a sus expensas, cumplirá con todas las exigencias de seguro aplicables al Inmueble, lo que incluye, entre otros, la instalación de extintores de incendio o de un sistema automático de extinción química.

ARTÍCULO 15 - CESIÓN Y SUBARRENDAMIENTO

El Arrendatario no estará facultado para vender, ceder,

- // -



- // -

transferir ni gravar voluntaria ni involuntariamente, por ministerio de la ley ni en otra forma, este Contrato de Arrendamiento ni para subarrendar el inmueble ni parte del mismo, ni para permitir que el inmueble o parte de él sea utilizado u ocupado por una persona que no sea el Arrendatario o los empleados del Arrendatario sin el previo consentimiento por escrito de la Arrendadora, el que no podrá denegarse injustificadamente. De manera supeditada al último párrafo de este Artículo 15, si el Arrendatario es una sociedad anónima, asociación sin personalidad jurídica, sociedad de personas o sociedad de responsabilidad limitada, la venta, cesión, transferencia o pignoración de alguna clase de acciones u otra participación social en esa sociedad anónima, asociación, sociedad de personas o sociedad de responsabilidad limitada superior al cuarenta y nueve por ciento (49%) en total se considerará una "Transferencia" según se define y dispone en este Artículo 15. El Arrendatario podrá transferir su participación en conformidad con este Contrato de Arrendamiento solo conforme a las siguientes condiciones expresas, las que son razonables conforme a lo acordado por la Arrendadora y el Arrendatario:

a) El "cesionario" propuesto (según se define más adelante) estará supeditado al consentimiento previo por escrito de la Arrendadora, el que no se denegará injustificadamente, pero, sin limitar la generalidad de lo anterior, será razonable el hecho de que la Arrendadora deniegue su consentimiento en los siguientes casos:

i) si el uso al que el cesionario propuesto destinará

- // -



- // -

el Inmueble a) no fuera un uso concordante con el carácter o la naturaleza de los demás arrendamientos en el Proyecto, o b) fuera un uso en conflicto con algún uso "exclusivo" a la fecha a favor de otro arrendatario del Proyecto, o un uso que pudiera, según lo previsto justificadamente, reducir el canon de arrendamiento a pagar de acuerdo con algún contrato con canon de arrendamiento porcentual con otro arrendatario del Proyecto o de algún otro edificio que forme parte del mismo complejo al que pertenece el Proyecto, o c) fuera un uso prohibido conforme a alguna otra disposición de este Contrato de Arrendamiento (lo que incluye, entre otros, cualquier Norma o Reglamento vigente a la fecha);

ii) si la responsabilidad financiera del cesionario propuesto no fuera razonablemente satisfactoria para la Arrendadora o no fuera al menos igual a la del Arrendatario a la fecha de formalización de este Contrato de Arrendamiento;

iii) si el cesionario propuesto fuera una entidad gubernamental o una repartición de la misma, o

iv) si el cesionario propuesto o alguna persona o entidad que controle directa o indirectamente al cesionario propuesto o que sea controlada por éste o esté bajo control común con el mismo A) ocupara algún espacio en el Proyecto a la fecha de solicitud de consentimiento, o B) estuviera negociando o hubiera negociado con la Arrendadora durante el período de seis meses inmediatamente anterior a la fecha de la transferencia propuesta, para arrendar espacio en el Proyecto.

b) Luego de solicitar el consentimiento de la Arrendadora para una transferencia, el Arrendatario deberá pagar a la

- // -



- // -

Arrendadora la comisión estándar de tramitación y los honorarios y costos de abogado en que se incurra en relación con la transferencia propuesta, cuyo valor será de US\$ 1.500 según lo estipulado por las partes, a menos que la Arrendadora entregue al Arrendatario pruebas en que conste que incurrió en mayores costos en relación con la transferencia propuesta.

c) El cesionario propuesto deberá formalizar un contrato en el que convenga en cumplir fielmente y en obligarse conforme a todos los términos, cláusulas, condiciones, disposiciones y acuerdos contenidos en este Contrato de Arrendamiento que sean aplicables a la parte del inmueble que sea objeto de la transferencia.

d) Deberá entregarse a la Arrendadora un duplicado original formalizado del acuerdo de cesión y aceptación u otra transferencia conforme a un modelo aprobado por la Arrendadora dentro de los cinco (5) días posteriores a la suscripción del mismo, y dicha transferencia no será vinculante para la Arrendadora hasta que se le entregue dicho documento y la Arrendadora formalice y otorgue su consentimiento. Para el consentimiento de la Arrendadora respecto de algún subarrendamiento, cesión u otra transferencia de la totalidad o parte de la participación del Arrendatario en el inmueble (una "transferencia") deberán cumplirse las siguientes condiciones: i) tras el consentimiento de la Arrendadora para una transferencia, el Arrendatario deberá pagar y continuar pagando el cincuenta por ciento (50%) de cualquier "Prima de Transferencia" (según se define más adelante) que el Arrendatario reciba del cesionario; ii) cualquier



- // -

- // -

subarrendatario de la totalidad o parte de la participación del Arrendatario en el inmueble deberá convenir en que si la Arrendadora diera al subarrendatario aviso de incumplimiento del Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arrendamiento, el subarrendatario deberá efectuar en adelante todos los pagos de subarrendamiento y demás pagos directamente a la Arrendadora, los que serán recibidos por la Arrendadora sin ninguna obligación de cumplir o no con el contrato de subarrendamiento (salvo abonar esos pagos a los montos adeudados de acuerdo con este Contrato), y el subarrendatario deberá convenir en reconocer a la Arrendadora o a sus sucesores y cesionarios como arrendadores a solicitud de los mismos si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado por alguna razón, con la salvedad de que en ningún caso la Arrendadora ni sus sucesores ni cesionarios estarán obligados a aceptar ese reconocimiento; iii) la transferencia y el consentimiento deberán realizarse en formularios suministrados por la Arrendadora y/o su asesor legal, iv) la Arrendadora podrá exigir que el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento en ningún aspecto, y v) el Arrendatario o el subarrendatario o cesionario propuesto (en forma colectiva "cesionario") deberán convenir en pagar a la Arrendadora, a requerimiento, como Canon Adicional, un monto igual a los costos adicionales en que incurra -si corresponde- la Arrendadora por concepto de mantenimiento y reparación como resultado de algún cambio en la naturaleza de la ocupación derivada del subarrendamiento o cesión. "Prima de Transferencia" significa todo Canon de Arrendamiento, Canon



- // -

- // -

Adicional u otro pago que deba efectuar un cesionario en relación con una transferencia por sobre el Canon de Arrendamiento Base y los Costos Directos que deba pagar el Arrendatario en conformidad con este Contrato de Arrendamiento durante la vigencia de la transferencia y si esa transferencia fuera por menos de la totalidad del inmueble, la prima de transferencia se calculará sobre la base de los pies cuadrados útiles luego de deducir los gastos razonables en que haya incurrido el Arrendatario por i) los cargos, modificaciones y mejoras del inmueble que haya pagado el Arrendatario en relación con la transferencia, ii) cualquier otra concesión monetaria menor que el Arrendatario haya otorgado al cesionario, y iii) cualquier comisión de corretaje de mercado y honorarios razonables de abogado que haya pagado el Arrendatario en relación con la transferencia. La "prima de transferencia" también incluye, entre otros, el depósito de reserva u otros pagos en efectivo que el cesionario realice a favor del Arrendatario en relación con la transferencia, y cualquier pago por sobre el valor razonable de mercado por servicios que el Arrendatario preste al cesionario, y cualquier pago por sobre el valor razonable de mercado de bienes, accesorios, inventario, equipos o mobiliario que el Arrendatario transfiera al cesionario en relación con la transferencia. Toda transferencia de este Contrato de Arrendamiento que no cumpla con las disposiciones de este Artículo 15 podrá ser anulada mediante aviso por escrito de la Arrendadora y dará origen, a opción de la Arrendadora, a la terminación de este Contrato de Arrendamiento. En ningún caso



- // -

- // -

el consentimiento de la Arrendadora respecto de una transferencia se interpretará como un hecho que libere al Arrendatario o a algún cesionario de la obligación de obtener el expreso consentimiento por escrito de la Arrendadora para cualquier otra transferencia, o que libere al Arrendatario de alguna obligación conforme al presente, independientemente de que se haya devengado o no a la fecha, y el Arrendatario continuará siendo totalmente responsable al respecto. El hecho de que la Arrendadora cobre o acepte el canon de arrendamiento de alguna persona que no sea el Arrendatario no se considerará una renuncia a alguna disposición de este Artículo 15, ni la aceptación de algún cesionario conforme al presente, ni una liberación de las obligaciones del Arrendatario (o de algún cesionario del Arrendatario). A pesar de cualquier disposición en contrario en este Contrato de Arrendamiento, si el Arrendatario o algún cesionario propuesto adujera que la Arrendadora denegó o postergó injustificadamente su consentimiento de acuerdo con este Artículo 15, o no cumplió o no actuó razonablemente conforme a este Artículo 15, su único recurso será una sentencia declarativa y una orden judicial de protección de derechos reclamados sin ninguna indemnización por daños y perjuicios monetarios, y el Arrendatario renuncia por este acto a todos los demás recursos, entre los que se incluye cualquier derecho en conformidad con la ley o en equidad a terminar este Contrato de Arrendamiento en nombre propio y, en la medida en que la legislación aplicable lo permita, en nombre del cesionario propuesto.

A pesar de cualquier disposición en contrario contenida

- // -



- // -

en este Artículo 15, la Arrendadora tendrá la opción -mediante la entrega de un aviso por escrito al Arrendatario dentro de los (30) días posteriores a la fecha en que la Arrendadora reciba una solicitud de consentimiento respecto de una transferencia propuesta- de terminar este Contrato de Arrendamiento en lo que respecta a la parte del Inmueble que sea el objeto de la transferencia propuesta. Si este Contrato de Arrendamiento fuera terminado en esta forma con respecto a menos de la totalidad del Inmueble, el Canon de Arrendamiento Base y la Cuota Proporcional de Cargo del Arrendatario se prorratarán sobre la base del número de pies cuadrados útiles que conserve el Arrendatario en comparación con el número de pies cuadrados útiles previamente considerados en el Inmueble, y este Contrato de Arrendamiento modificado continuará teniendo en adelante pleno vigor y efecto y las partes, a solicitud de cualquiera de ellas, formalizarán una confirmación por escrito al respecto.



A pesar de lo dispuesto precedentemente, una cesión o subarrendamiento de la totalidad o parte del Inmueble a una "Filial" del Arrendatario se considerará permitida conforme al presente, siempre que a) el Arrendatario notifique a la Arrendadora esa cesión o subarrendamiento al menos quince (15) días antes de la fecha en que se haga efectivo y proporcione con prontitud a la Arrendadora los documentos o la información que ésta solicite respecto de esa cesión o subarrendamiento o respecto de la Filial; b) el patrimonio neto de la filial del Arrendatario inmediatamente después de la fecha de transferencia sea razonablemente suficiente para cumplir con

- // -

- // -

todas las obligaciones conforme a este Contrato de Arrendamiento, c) la cesión o subarrendamiento no sea un subterfugio del Arrendatario para eludir sus obligaciones de acuerdo con este Contrato de Arrendamiento, d) el cesionario o subarrendatario asuma íntegramente las obligaciones del Arrendatario contempladas en el presente, e) el Arrendatario continúe siendo plenamente responsable conforme a este Contrato, y f) el uso del Inmueble se mantenga sin modificaciones y sea concordante con el carácter de un edificio de oficinas de primera clase. El término "filial" del Arrendatario significa una entidad que i) sea controlada por el Arrendatario, controle al Arrendatario o esté bajo control común con el Arrendatario; ii) una entidad con la que el Arrendatario se fusione por incorporación o por creación, o iii) una entidad que adquiriera la totalidad o sustancialmente la totalidad de los activos y/o acciones o bienes del Arrendatario, y que continúe desarrollando en esencia el mismo tipo de actividad en el Inmueble que la desarrollada por el Arrendatario. El término "control" o "controlado" utilizado en este Artículo 22 significa la propiedad, en forma directa o indirecta, de al menos el cincuenta por ciento (50%) de los valores con derecho a voto de una entidad o la posesión del derecho a voto, en la administración habitual de sus asuntos, de al menos el cincuenta por ciento (50%) de las participaciones con derecho a voto de esa entidad.

ARTÍCULO 16 - DAÑOS Y DESTRUCCIÓN

Si el Proyecto fuera dañado por incendio u otro siniestro respecto del cual exista seguro y el o los titulares

- // -



- // -

de alguna hipoteca o escritura de fideicomiso del inmueble o del Proyecto hubieran hecho entrega del producto del seguro, los daños serán reparados por la Arrendadora en la medida en que se disponga del producto del seguro para ello y siempre que las reparaciones, al exclusivo arbitrio de la Arrendadora, puedan completarse dentro de los doscientos diez (210) días posteriores al surgimiento de la necesidad de reparación -en el momento en que la Arrendadora tenga conocimiento de esos daños- sin pago de horas extraordinarias u otras primas, y hasta que finalicen las reparaciones el canon de arrendamiento se descontará en proporción a la parte del Inmueble que el Arrendatario no pueda utilizar para realizar sus actividades (pero no habrá ningún descuento del canon de arrendamiento si alguna parte del Inmueble no pudiera utilizarse por un período igual a un (1) días o menos). Sin embargo, si los daños se produjeran por culpa o negligencia del Arrendatario, sus empleados, agentes, contratistas, visitantes, invitados y personas similares, no se hará ningún descuento del canon de arrendamiento, a menos y en la medida en que la Arrendadora reciba el producto del seguro como ingreso de arrendamiento. Si en opinión de la Arrendadora las reparaciones no pudieran completarse sin pago de horas extraordinarias u otros recargos dentro de los doscientos diez (210) días posteriores a la fecha en que la Arrendadora tome conocimiento de los daños y surja la necesidad de realizarlas, la Arrendadora, conforme a su opción, i) podrá realizar esas reparaciones en un plazo razonable y, en este caso, este Contrato de Arrendamiento continuará vigente y se rebajará el canon de arrendamiento -si

- // -



- // -

se rebaja- en la forma dispuesta en este Artículo 16, o bien ii) podrá optar por no efectuar esas reparaciones y por terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito de terminación al Arrendatario en un plazo de sesenta (60) días luego de tomar conocimiento del daño y de la consiguiente necesidad de reparación; dicho aviso debe indicar la fecha de terminación y otorgar al Arrendatario sesenta (60) días de plazo para desocupar el Inmueble. Además, la Arrendadora podrá optar por terminar este Contrato de Arrendamiento si el Proyecto resultara dañado debido a incendio u otra causa o siniestro, independientemente de que el Inmueble sea o no afectado, si el daño no estuviera totalmente cubierto -salvo los montos del deducible- por las pólizas de seguro de la Arrendadora. Finalmente, si el Inmueble o el Proyecto se dañara en alguna medida sustancial durante los últimos doce (12) meses del Período de Vigencia, en ese caso, a pesar de cualquier disposición en contrario en este Artículo 16, la Arrendadora tendrá la opción de terminar este Contrato de Arrendamiento mediante aviso por escrito al respecto al Arrendatario en un plazo de sesenta (60) días luego de tomar conocimiento del daño y de la consiguiente necesidad de reparación. En caso de destrucción total del Proyecto este Contrato de Arrendamiento terminará automáticamente. Salvo lo dispuesto en este Artículo 16, no habrá ningún descuento del canon de arrendamiento y la Arrendadora no incurrirá en ninguna obligación debido a perjuicios o interferencia en los negocios o bienes del Arrendatario originados por ese daño o destrucción, o por las



- // -

- // -

reparaciones, modificaciones o mejoras en alguna parte del Proyecto o del Inmueble o en sus accesorios, artefactos y equipos. El Arrendatario está en conocimiento de que la Arrendadora no contratará ninguna clase de seguro respecto del mobiliario, equipos o instalaciones comerciales del Arrendatario, y que la Arrendadora no estará obligada a reparar ni a reemplazar esos bienes. El Arrendatario reconoce que no tiene ningún derecho al producto del seguro contratado por la Arrendadora en relación con daños a la propiedad. Con respecto a cualquier daño que la Arrendadora esté obligada a reparar u opte por reparar, el Arrendatario, como incentivo sustancial para que la Arrendadora celebre este Contrato, renuncia irrevocablemente a sus derechos en conformidad con lo dispuesto en los Artículos 1932 y 1933 del Código Civil de California.

Este párrafo regirá solo en caso de daño o destrucción del inmueble cuanto éste sea declarado inutilizable como resultado del daño o destrucción y la Arrendadora no opte por terminar este Contrato de Arrendamiento de acuerdo con las disposiciones precedentes. Si la fecha estimada de finalización de las reparaciones del daño o destrucción fuera posterior a doscientos diez (210) días luego de que la Arrendadora tome conocimiento de los daños, el Arrendatario -en un plazo no superior o treinta (30) días luego de recibir un certificado de la Arrendadora en que se describa el alcance de la reparación y de las obligaciones de reparación y una fecha estimada en que se espera cumplir con esas obligaciones de modo que el Arrendatario pueda reanudar sus operaciones normales- podrá optar por terminar



- // -

- // -

este Contrato de Arrendamiento, mediante aviso por escrito a la Arrendadora, en la fecha especificada en ese aviso, la que no podrá ser más de noventa (90) días después de la fecha de entrega del aviso. Además, si ni la Arrendadora ni el Arrendatario hubieran terminado este Contrato de Arrendamiento y las reparaciones no se completaran efectivamente dentro de los doscientos diez (210) días posteriores a la fecha en que la Arrendadora tome conocimiento de los daños (este plazo de doscientos diez (210) días solo se prorrogará por demoras derivadas de acciones u omisiones del Arrendatario y/o sus agentes, empleados o contratistas), el Arrendatario tendrá derecho a terminar este Contrato de Arrendamiento dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al término de ese período y subsiguientemente durante los primeros cinco (5) días hábiles después de cada mes calendario posterior al término de ese período hasta la fecha en que se completen las reparaciones, mediante aviso a la Arrendadora ("Aviso de Terminación por Daños"), lo que se hará efectivo en la fecha indicada en dicho Aviso (la "Fecha de Terminación por Daños"). Esta Fecha de Terminación por Daños no deberá ser menos de cinco (5) días hábiles después del término de ese período o de cada uno de dichos meses, según corresponda. A pesar de lo anterior, si el Arrendatario entregara a la Arrendadora un Aviso de Terminación por Daños, la Arrendadora tendrá derecho a suspender la Fecha de Terminación por Daños por un período de treinta (30) días a contar de la Fecha de Terminación por Daños indicada en el Aviso de Terminación por Daños mediante la entrega al Arrendatario, dentro de un plazo de cinco (5)

- // -



- // -

días hábiles tras haber recibido el Aviso de Terminación por Daños, de un certificado del contratista de la Arrendadora responsable de las reparaciones, en que se certifique que según la opinión de buena fe del contratista las reparaciones se completarán sustancialmente dentro de los treinta (30) días posteriores a la Fecha de Terminación por Daños. Si las reparaciones se completaran sustancialmente antes del vencimiento de ese plazo de treinta (30) días, el Aviso de Terminación por Daños no tendrá ningún vigor ni efecto, pero si las reparaciones no se completaran sustancialmente dentro de este plazo de treinta (30) días, este Contrato de Arrendamiento terminará al cumplirse dicho período de treinta (30) días. Si la Arrendadora emprendiera los trabajos de reparación y/o restauración en conformidad con las disposiciones precedentes y posteriormente determinara que no podrá completarlos dentro del citado período de doscientos diez (210) días, deberá comunicar este hecho a la brevedad al Arrendatario e informarle una fecha estimada de finalización de los trabajos ("Fecha de Finalización Modificada"). Dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores al recibo de ese aviso, el Arrendatario tendrá derecho, pero no estará obligado, a optar por terminar este Contrato de Arrendamiento o por convenir en prorrogar el período de doscientos diez (210) días hasta la Fecha de Finalización Revisada. Si el Arrendatario no optara por terminar ni por prorrogar dicho período hasta la Fecha de Finalización Revisada mediante aviso por escrito a la Arrendadora dentro de dicho plazo de cinco (5) días hábiles, se considerará definitivamente que opta por



- // -

- // -

prorrogar el plazo hasta la Fecha de Finalización Revisada. En caso de terminación de este Contrato de Arrendamiento en conformidad con esta Cláusula 19, el Arrendatario pagará el canon de arrendamiento y todos los demás montos adeudados en conformidad con este Contrato, prorrateados apropiadamente hasta la fecha de terminación, y ambas partes quedarán posteriormente liberadas de todas las demás obligaciones que se originen después de la terminación, salvo en el caso de las disposiciones de este Contrato de Arrendamiento que subsistirán al vencimiento o terminación anticipada del Período de Vigencia.

ARTÍCULO 17 - SUBORDINACIÓN

Este Contrato de Arrendamiento está supeditado y subordinado a todos los arrendamientos subyacentes, hipotecas y escrituras de fideicomiso que afectan al bien raíz o al Proyecto, incluidas todas sus renovaciones, modificaciones, consolidaciones, reemplazos y prórrogas; sin embargo, se estipula que si el arrendador conforme a alguno de esos contratos de arrendamiento o los titulares de alguna hipoteca o escritura de fideicomiso comunicaran a la Arrendadora que desean o requieren que este Contrato de Arrendamiento sea preferente, el Arrendatario, a solicitud por escrito de la Arrendadora, conviene en formalizar, reconocer y otorgar a la brevedad todos los documentos o instrumentos que la Arrendadora, el citado arrendador o el o los citados titulares consideren necesarios o convenientes para dichos propósitos. La Arrendadora tendrá derecho a disponer que este Contrato esté y pase a estar y se mantenga supeditado y subordinado a



- // -

- // -

alguno o a la totalidad de los contratos de arrendamiento subyacentes, hipotecas o escrituras de fideicomiso que puedan en el futuro formalizarse y en las que se contemple el Inmueble, el Proyecto o bien raíz o las renovaciones, modificaciones, consolidaciones, reemplazos o ampliaciones de dichos instrumentos, por el monto total de todos los anticipos efectuados o que hayan de efectuarse conforme a los mismos, y sin considerar el plazo o naturaleza de esos anticipos, junto con los intereses sobre los mismos, y de manera supeditada a todos sus términos y disposiciones; sin embargo, se estipula que la Arrendadora deberá obtener de la entidad crediticia o de las demás partes en cuestión un compromiso por escrito a favor del Arrendatario en cuanto a que esa entidad crediticia o esas otras partes no interferirán en el derecho de posesión del Arrendatario conforme a este Contrato de Arrendamiento si el Arrendatario no está a la fecha en incumplimiento ni incurre en el futuro en incumplimiento de alguna cláusula o disposición de este Contrato. El Arrendatario conviene en que dentro de los diez (10) días posteriores a dicha solicitud por escrito de la Arrendadora, formalizará, reconocerá y otorgará todos y cada uno de los documentos o instrumentos solicitados por la Arrendadora o necesarios o convenientes para garantizar la subordinación de este Contrato de Arrendamiento a las hipotecas, escrituras de fideicomisos o arrendamientos subyacentes. El Arrendatario conviene en que si se entablara algún proceso para la ejecución de alguna hipoteca o escritura de fideicomiso u otra escritura en reemplazo de dichos instrumentos, se convertirá en arrendatario del comprador o de



- // -

- // -

cualquier sucesor de este instrumento luego de alguna venta por ejecución u operación sustitutiva conforme a lo solicitado por ese comprador, y reconocerá al comprador como arrendador en conformidad con este Contrato de Arrendamiento. El Arrendatario, dentro de un plazo de cinco (5) días luego de la solicitud, formalizará los demás instrumentos o garantías que el comprador pueda justificadamente considerar necesarios como prueba o confirmación del reconocimiento del nuevo arrendador. El Arrendatario conviene en proporcionar copias de cualquier aviso de incumplimiento de la Arrendadora de acuerdo con este Contrato a cualquier acreedor hipotecario o beneficiario de escritura de fideicomiso cuyo domicilio haya sido proporcionado al Arrendatario, y el Arrendatario proporcionará a ese acreedor hipotecario o beneficiario de escritura de fideicomiso un plazo comercialmente razonable luego del recibo de ese aviso para subsanar ese incumplimiento. El Arrendatario renuncia a las disposiciones de cualquier norma, reglamento o ley actual o futura que pueda dar o supuestamente dé al Arrendatario algún derecho u opción de terminar o que pueda afectar adversamente este Contrato de Arrendamiento y las obligaciones del Arrendatario conforme al presente en caso de alguna venta o proceso ejecutorio.

ARTÍCULO 18 - DOMINIO EMINENTE

Si la totalidad del inmueble o del Proyecto -o de una parte del mismo en un grado que haga imposible el uso del resto por parte del Arrendatario- se vendiera, transfiriera, traspasara o expropiara mediante la facultad de dominio eminente, este contrato de arrendamiento terminará

- // -



- // -

automáticamente a la fecha de esa expropiación, o a la fecha en que la autoridad de expropiación tome posesión del inmueble, conforme a la opción de la Arrendadora. No se distribuirá ningún monto indemnizatorio por la expropiación parcial o total, y el Arrendatario cede por este acto a la Arrendadora cualquier monto indemnizatorio que pueda otorgarse por dicha expropiación, junto con todos los derechos del Arrendatario existentes a la fecha o que se originen en el futuro en relación con el inmueble o parte del mismo; sin embargo, se estipula que en ningún caso se considerará que alguna disposición del presente otorga a la Arrendadora alguna participación en algún pago indemnizatorio a favor del Arrendatario por la expropiación de bienes muebles e instalaciones comerciales pertenecientes al Arrendatario y que éste pudiera retirar al vencimiento del Período de Vigencia del presente según lo dispuesto en este instrumento, o por la interrupción o perjuicios que afecten las actividades del Arrendatario, ni como una exigencia para que el Arrendatario ceda a la Arrendadora dicho pago indemnizatorio. En el caso de una expropiación parcial conforme a este Artículo 18, o de alguna venta, transferencia o cesión en lugar de expropiación, que no dé origen a la terminación de este contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento se prorrateará de acuerdo con la proporción existente entre la parte del inmueble que el Arrendatario pueda continuar utilizando y la superficie total del inmueble. El Arrendatario renuncia por este acto a todos los derechos que de lo contrario pudiera tener en conformidad con el Artículo 1265.130 del Código de



- // -

- // -

Procedimiento Civil de California.

ARTÍCULO 19 - INCUMPLIMIENTO

Cada una de las siguientes acciones u omisiones del Arrendatario o de algún garante del cumplimiento del Arrendatario conforme al presente -o hechos- constituirá un "caso de incumplimiento":

a) el hecho de no pagar o negarse a pagar el canon de arrendamiento base, el canon adicional o cualquier otro momento que el Arrendatario deba pagar a la Arrendadora conforme al presente dentro de un plazo de cinco (5) días calendario a contar del aviso de vencimiento de acuerdo con este instrumento; dicho período de cinco (5) días será en reemplazo, y no un complemento, de las exigencias de aviso contempladas en el Artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California o alguna ley similar o sucesora;

b) salvo cuando se especifique un período de tiempo para que el Arrendatario cumpla con este contrato de arrendamiento, en cuyo caso el incumplimiento del Arrendatario dentro de ese plazo será un incumplimiento conforme al Artículo 19 b), y salvo lo contemplado en el punto a) anterior y en los siguientes puntos c) a g), inclusive, el incumplimiento o la inobservancia de alguna otra cláusula o condición de este contrato de arrendamiento que deba cumplirse dentro de los treinta (30) días posteriores al aviso por escrito de incumplimiento entregado al Arrendatario (el "aviso de incumplimiento"); sin embargo, se estipula que si debido a la naturaleza de la obligación del Arrendatario se requirieran más de treinta (30) días para su cumplimiento, el Arrendatario



- // -

- // -

no incurrirá en incumplimiento si iniciara el proceso de cumplimiento dentro de ese período de treinta (30) días y posteriormente actuara con diligencia hasta lograr el cumplimiento total dentro de un plazo de cuarenta y cinco (45) a contar del recibo del aviso de incumplimiento. El aviso de acuerdo con esta cláusula b) será un reemplazo y un complemento del que se exija conforme al Artículo 1161 del Código de Procedimiento Civil de California o alguna ley similar o sucesora;

c) abandono del inmueble o parte significativa del mismo;

d) proceso ejecutivo o proceso similar (aparte del dominio eminente);

e) la presentación por parte del Arrendatario o de algún garante conforme al presente, ante un tribunal, de alguna solicitud de quiebra, insolvencia, reorganización o nombramiento de un síndico respecto de la totalidad o parte de los bienes del Arrendatario; la presentación de esa solicitud en contra del Arrendatario o algún garante, o el inicio de un proceso para el nombramiento de un síndico o liquidador del Arrendatario o de algún garante, o de algún bien perteneciente a cualquiera de ellos, o un proceso de alguna autoridad gubernamental para la disolución o liquidación del Arrendatario o de algún garante, si ese proceso no se desestimara o el nombramiento del síndico no se revocara dentro de los treinta (30) días posteriores al inicio del proceso o del nombramiento del síndico; o bien, una cesión por parte del Arrendatario o del garante en beneficio de los acreedores. El Arrendatario, si presentara una petición al



- // -

- // -

amparo de las leyes de quiebra de Estados Unidos, conviene por este acto en el levantamiento de la suspensión automática de pagos y en la liberación de esa suspensión automática en el caso de la Arrendadora, con el objeto de que ésta pueda ejercer sus derechos y recursos en contra del Arrendatario y/o el garante de este contrato de arrendamiento;

f) el hecho de que el Arrendatario no disponga el alzamiento de algún derecho de retención por créditos resultantes de trabajos de construcción o reparación del inmueble o del Proyecto dentro de un plazo de veinte (20) días luego de la fecha en que se haya presentado o registrado; o

g) incumplimiento del Arrendatario de las disposiciones de los artículos 7, 17 ó 25 dentro de un plazo de dos (2) días hábiles luego del aviso de la Arrendadora.

ARTÍCULO 20 - RECURSOS

a) Tras la ocurrencia de un caso de incumplimiento conforme a este contrato de arrendamiento, según lo dispuesto en el Artículo 19 del presente, la Arrendadora podrá ejercer todos los recursos que pueda permitirle la ley, lo que incluye, entre otros, el recurso contemplado en el Artículo 1951.4 del Código Civil de California, la terminación de este contrato de arrendamiento, la recuperación del inmueble y el desalojo de todas las personas y el retiro de bienes del mismo; dichos bienes podrán ser almacenados por la Arrendadora en una bodega o en cualquier otro lugar por cuenta y riesgo del Arrendatario. Si la Arrendadora optara por terminar este contrato de arrendamiento, tendrá derecho a cobrar al Arrendatario todos los montos permitidos por ley, lo que



- // -

- // -

incluye, entre otros, i) el valor a la fecha del pago indemnizatorio de cualquier canon de arrendamiento impago que pueda haberse devengado a la fecha de terminación, más ii) el valor a la fecha del pago indemnizatorio por el que el canon de arrendamiento insoluto que se habría devengado después de la terminación hasta la fecha del pago indemnizatorio exceda del monto de la pérdida de canon de arrendamiento que el Arrendatario pruebe que podría haberse evitado justificadamente, más iii) el valor, a la fecha del pago indemnizatorio, por el que el canon de arrendamiento insoluto por el resto del Período de Vigencia del contrato de arrendamiento luego de la fecha del pago indemnizatorio exceda del monto de la pérdida de canon de arrendamiento que el Arrendatario pruebe que podría haberse evitado justificadamente; más iv) cualquier otro monto necesario para indemnizar a la Arrendadora por todos los perjuicios causados por el incumplimiento de las obligaciones del Arrendatario de acuerdo con este contrato de arrendamiento o que en el curso normal de las cosas pueda originarse, lo que incluye específicamente, entre otros, los gastos de mejoras en beneficio del Arrendatario, comisiones de corretaje y gastos de publicidad, gastos de remodelación del inmueble o de alguna parte del inmueble para un nuevo Arrendatario, ya sea para el mismo uso u otro distinto, y cualquier concesión especial otorgada a fin de obtener un nuevo Arrendatario; y v) a opción de la Arrendadora, los demás montos que complementen o sustituyan los anteriores y permitidos en conformidad con la legislación aplicable. Se considerará que el término "canon de



- // -

- // -

arrendamiento" utilizado en este Artículo 20a) incluye todos los montos de cualquier naturaleza que el Arrendatario deba pagar de acuerdo con los términos de este contrato, ya sea a la Arrendadora o a terceros. El término "valor a la fecha del pago indemnizatorio" utilizado en las cláusulas i) y ii) anteriores se calculará mediante la aplicación de la tasa de interés fijada en la cláusula e) más adelante, pero en ningún caso será mayor al monto máximo del interés que la ley permita. El término "valor a la fecha del pago indemnizatorio" utilizado en la cláusula iii) anterior se calculará mediante el descuento de ese monto a la tasa de descuento del Banco de la Reserva Federal de San Francisco a la fecha del pago indemnizatorio más uno por ciento (1%).

b) Se considerará que ninguna disposición de este Artículo 20 afectará el derecho de la Arrendadora a indemnización por obligaciones originadas antes de la terminación de este contrato de arrendamiento debido a lesiones personales o daños a la propiedad conforme a la o las cláusulas de indemnización contenidas en este contrato de arrendamiento.

c) A pesar de cualquier disposición en contrario en el presente, el hecho de que la Arrendadora ingrese al inmueble a fin de realizar labores de mantenimiento o conservación o en relación con los esfuerzos destinados a volver a arrendar el inmueble o parte de él, o el nombramiento de un síndico por iniciativa de la Arrendadora a fin de proteger sus intereses de acuerdo con este contrato de arrendamiento no pondrá término al derecho del Arrendatario a la posesión del inmueble o parte de él y, hasta que la Arrendadora opte por terminar el



- // -

- // -

presente contrato, este instrumento continuará teniendo pleno vigor y efecto y la Arrendadora podrá ejercer todos los derechos y recursos de la Arrendadora en virtud del mismo, lo que incluye, entre otros, el recurso descrito en el Artículo 1951.4 del Código Civil de California (el arrendador puede mantener vigente el contrato de arrendamiento luego del incumplimiento y abandono del Arrendatario y cobrar el canon de arrendamiento a su vencimiento si el Arrendatario tuviera derecho de subarrendamiento o cesión, de manera supeditada únicamente a las restricciones razonables). En consecuencia, la Arrendadora, si no optara por terminar este contrato de arrendamiento debido a algún incumplimiento del Arrendatario, podrá, sin terminar este contrato, ejercer todos sus derechos y recursos en virtud del mismo, incluso el derecho al cobro de todos los cánones de arrendamiento en la medida en que vengzan.

d) Todos los derechos, facultades y recursos de la Arrendadora derivados del presente y de cualquier otro contrato vigente ahora o en el futuro entre la Arrendadora y el Arrendatario serán acumulativos y no alternativos, y serán adicionales a todos los derechos, facultades y recursos que la ley confiere a la Arrendadora, y el ejercicio de uno o más derechos o recursos no impedirá que la Arrendadora ejerza cualquier otro derecho o recurso.

e) Todo monto que el Arrendatario adeude a la Arrendadora de acuerdo con este instrumento y que no se pague al vencimiento devengará interés a la tasa que sea menor entre un doce por ciento (12%) anual y la tasa de interés legal máxima, desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de pago, a menos

- // -



- // -

que se disponga específicamente algo distinto en el presente; sin embargo, el pago de dicho interés no excusará ni subsanará un incumplimiento del Arrendatario conforme al presente. Además de dicho interés: i) si el canon de arrendamiento base no se pagara en o antes del día quince (15) del mes calendario respecto del cual se adeude, se aplicará y adeudará un cargo por mora igual al diez por ciento (10%) del monto vencido o US\$100, de ambos valores, el que sea mayor, el que se devengará por cada mes calendario o parte del mismo hasta que se pague íntegramente ese canon de arrendamiento, incluido el cargo por mora; el Arrendatario conviene en que dicho cargo por mora es un monto estimado razonable de los daños y perjuicios que la Arrendadora llegue a sufrir como resultado de su pago con mora; y ii) se aplicará un cargo adicional de US\$25 por cualquier cheque rechazado que el Arrendatario o un tercero en su nombre haya otorgado a la Arrendadora; dicha indemnización por daños y perjuicios incluye los costos administrativos adicionales y demás costos en que incurra la Arrendadora en relación con ese pago con mora o cheques rechazados, y las partes convienen en que no sería posible o sería extremadamente difícil fijar la indemnización real por daños y perjuicios de la Arrendadora en ese caso. Dichos cargos de interés y pagos por mora y cheques rechazados son separados y acumulativos y son adicionales y no reducirán ni representarán una sustitución de los demás derechos o recursos de la Arrendadora conforme a cualquier otra disposición de este contrato de arrendamiento.

f) Independientemente de que la Arrendadora opte o no por

- // -



- // -

terminar este contrato de arrendamiento debido a algún incumplimiento del Arrendatario, según lo contemplado en este Artículo 20, la Arrendadora tendrá derecho a terminar cualquier contrato de subarrendamiento, licencia, concesión u otro acuerdo de posesión celebrado por el Arrendatario y que afecte al inmueble o podrá, a su exclusivo arbitrio, actuar como sucesora de las participaciones del Arrendatario en esos contratos de subarrendamiento, licencias, concesiones o acuerdos. Si la Arrendadora optara por ser la sucesora de las participaciones del Arrendatario en algún contrato de subarrendamiento, licencia, concesión o acuerdo, el Arrendatario, a contar de la fecha en que la Arrendadora comunique que adopta esa opción, no tendrá ningún otro derecho ni participación en el canon de arrendamiento ni demás montos a cobrar al respecto.

g) i) La Arrendadora no incurrirá en incumplimiento de este contrato de arrendamiento a menos que no cumpla con sus obligaciones dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que el Arrendatario le entregue un aviso por escrito, tanto a la Arrendadora como al titular de alguna hipoteca o escritura de fideicomiso (en forma colectiva, la "entidad crediticia") respecto del inmueble, y cuyo nombre y domicilio haya sido informado al Arrendatario por escrito, en que se especifique el incumplimiento de alguna obligación de la Arrendadora; sin embargo, se estipula que si debido a la naturaleza de la obligación de la Arrendadora se requirieran más de treinta (30) días para su cumplimiento, ni la Arrendadora ni la entidad crediticia incurrirán en



- // -

- // -

incumplimiento si iniciaran el proceso de cumplimiento dentro de ese período de treinta (30) días y posteriormente actuaran con diligencia hasta lograr el cumplimiento total.

ii) Si la Arrendadora incurriera en algún incumplimiento, contravención o violación de los derechos del Arrendatario en conformidad con este contrato de arrendamiento, el derecho exclusivo del Arrendatario será una demanda de cumplimiento específico o de indemnización por daños y perjuicios reales. Sin limitar alguna otra renuncia del Arrendatario que pudiera estar contenida en este contrato de arrendamiento, el Arrendatario por este acto renuncia al beneficio de cualquier ley que le otorgue derecho a cumplir con la obligación de la Arrendadora o derecho a terminar este contrato de arrendamiento debido a algún incumplimiento de la Arrendadora.

ARTÍCULO 21 - TRANSFERENCIA DE PARTICIPACIÓN DE LA ARRENDADORA

En el caso de alguna transferencia o terminación de la participación de la Arrendadora en el inmueble o el Proyecto mediante alguna venta, cesión, transferencia, ejecución, cesión a favor del acreedor hipotecario en lugar de ejecución u otra enajenación voluntaria o involuntaria, la Arrendadora será automáticamente liberada, a contar de la fecha de transferencia o terminación, de todas las obligaciones y pasivos en que haya incurrido, incluida, además, la obligación de la Arrendadora en conformidad con el Artículo 4 anterior y el artículo 1950.7 del Código Civil de California, de restituir el depósito de garantía, siempre que este depósito se transfiera al cesionario. El Arrendatario conviene en convertirse en arrendatario del cesionario tras esa

- // -



- // -

transferencia y a reconocer al cesionario como arrendador en conformidad con este contrato de arrendamiento; además, el Arrendatario, dentro de los cinco (5) días posteriores a la solicitud, formalizará los demás instrumentos o garantías que el cesionario pueda considerar razonablemente justificados a fin de demostrar o confirmar el cambio de arrendador.

ARTÍCULO 22 - CORREDOR

En relación con este contrato de arrendamiento, tanto la Arrendadora como el Arrendatario garantizan y declaran ante la otra parte que han mantenido negociaciones con la o las empresas citadas en el Artículo 1.1 de las Disposiciones del Contrato de Arrendamiento Base y que no tienen conocimiento de ninguna otra persona o entidad que tenga o pueda tener derecho a una comisión, derecho de agente o pago similar en relación con el presente, y por este acto convienen en indemnizar y liberar de responsabilidad a la otra parte, sus agentes, socios, representantes, ejecutivos, filiales, accionistas, empleados, sucesores y cesionarios por todas las pérdidas, obligaciones y gastos en que la otra parte pueda incurrir si se demostrara que esa garantía y declaración es incorrecta, imprecisa o falsa.

ARTÍCULO 23 - ESTACIONAMIENTO

El Arrendatario tendrá derecho a arrendar a la Arrendadora, a contar de la fecha de inicio, el número de pases de estacionamientos no reservados indicado en el artículo 1(J) de las Disposiciones del Contrato de Arrendamiento Base; dichos pases de estacionamiento corresponderán a las instalaciones de estacionamiento del Proyecto; sin embargo, se estipula que el Arrendatario, mediante aviso por escrito a la Arrendadora con al

- // -



- // -

menos treinta (30) días de anticipación, podrá convertir dos (2) pases de estacionamiento no reservados en pases reservados, los que corresponderán a las instalaciones de estacionamiento del Proyecto. El Arrendatario pagará a la Arrendadora los pases de estacionamiento a la tarifa vigente en el lugar pertinente (actualmente \$93,50 al mes por pase de estacionamiento no reservado y \$242,00 al mes por pase de estacionamiento reservado; dichas tarifas estarán supeditadas a aumento cada cierto tiempo); sin embargo, se estipula que durante el Período de Vigencia inicial, siempre que el Arrendatario no esté en situación de incumplimiento conforme a este contrato, ocho (8) de los pases de estacionamiento no reservado (incluidos los dos que pueden convertirse a estacionamientos reservados) serán sin costo para el Arrendatario original individualizado en este contrato de arrendamiento (y los pases de estacionamientos no reservados que se conviertan a pases de estacionamientos reservados de acuerdo con las disposiciones de este Artículo 23 serán sin cargo para el Arrendatario original individualizado; obstante, se estipula que en ningún caso habrá más de 8 pases de estacionamiento sin cargo para el Arrendatario). Además, el Arrendatario será responsable del monto total de los impuestos aplicados por alguna autoridad de gobierno en relación con el arrendamiento de estacionamientos o el uso de las instalaciones de estacionamiento por parte del Arrendatario. Como condición para el derecho continuo al uso de los estacionamientos, el Arrendatario deberá cumplir con todas las normas y reglamentos que cada cierto tiempo se establezcan para el funcionamiento y uso ordenado de las instalaciones de estacionamiento, incluido



- // -

- // -

cualquier adhesivo u otro sistema de identificación establecido por la Arrendadora; deberá cooperar a fin de que sus empleados y visitantes también cumplan con las normas y reglamentos razonables, y no deberá incurrir en incumplimiento de este contrato de arrendamiento. La Arrendadora se reserva específicamente el derecho a modificar el tamaño, configuración, diseño, disposición y todos los demás aspectos de las instalaciones de estacionamiento del Proyecto en cualquier momento, y el Arrendatario reconoce y conviene en que la Arrendadora, sin incurrir en ninguna obligación ante el Arrendatario y sin ninguna reducción del canon de arrendamiento contemplado en este instrumento, podrá ocasionalmente cerrar o restringir el acceso a las instalaciones de estacionamiento del Proyecto con el objeto de permitir o facilitar alguna construcción, modificación o mejora. La Arrendadora podrá ocasionalmente reubicar los sitios de estacionamiento reservados (si hubiera) arrendados por el Arrendatario en otro lugar en las instalaciones de estacionamiento del Proyecto. La Arrendadora podrá delegar sus responsabilidades conforme al presente a un operador de estacionamiento o a un arrendatario de las instalaciones de estacionamiento, en cuyo caso, el operador o el arrendatario de dichas instalaciones tendrá todos los derechos de control asignados por este acto a la Arrendadora. Los sitios de estacionamiento arrendados por el Arrendatario en conformidad con este Artículo 23 se otorgan al Arrendatario para uso exclusivo del personal del Arrendatario, quien no podrá transferirlos, cederlos, subarrendarlos ni enajenarlos en otra forma sin la previa aprobación de la Arrendadora. El



- // -

- // -

Arrendatario podrá validar el estacionamiento de visitas mediante el o los métodos que la Arrendadora pueda establecer, a la tarifa de validación aplicable en general a los estacionamientos de visitas.

ARTÍCULO 24 - RENUNCIA A ALGUNA DISPOSICIÓN

El hecho de que la Arrendadora o el Arrendatario renuncie a hacer valer sus derechos respecto de alguna disposición de este Contrato de Arrendamiento no se considerará una renuncia a alguna otra disposición del presente ni a ejercer sus derechos frente a un posterior incumplimiento de esa o de alguna otra disposición. Ni la Arrendadora ni el Arrendatario podrá renunciar a alguna disposición de este contrato, salvo mediante un instrumento por escrito firmado por la parte que renuncie a la disposición. El hecho de que la Arrendadora otorgue su consentimiento o aprobación respecto de algún acto del Arrendatario que requiera su consentimiento o aprobación no significará que es innecesario obtener su consentimiento o aprobación para un posterior acto del Arrendatario, independientemente de que sea o no similar al acto respecto del cual se haya otorgado el consentimiento o aprobación. Ningún acto o gestión de la Arrendadora o de los agentes de la Arrendadora durante la vigencia de este contrato de arrendamiento se considerará una aceptación de la restitución del inmueble, y ningún acuerdo de aceptación de su restitución tendrá validez si no se formaliza por escrito y con la firma de la Arrendadora. El hecho de que la Arrendadora acepte posteriormente el canon de arrendamiento estipulado en el presente no se considerará una renuncia a sus derechos



- // -